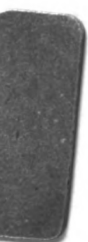
DELL'ORDINAMENTO DEL CREDITO FONDIARIO NEGLI STATI SARDI MEMORIA...

Ruggiero : Gabaleone Salmour (conte di)

DELL' ORDINAMENTO

DEL

CREDITO FONDIARIO

NEGLI STATI SARDI

MEMORIA

CORREDATA DA DOCUMENTI

DEL CONTE DI SALMOUR.

Stampata per cura del Ministero delle Finanze per servire alla discussione del progetto di legge sopra le società di credito fondiario.

TORINO

TIPOGRAFIA CHIRIO E MINA

1853.

DELL'ORDINAMENTO

DEL

CREDITO FONDIARIO

NEGLI STATI SARDI.

DELL'ORDINAMENTO

DEL

CREDITO FONDIARIO

NEGLI STATI SARDI

MEMORIA

CORREDATA DA DOCUMENTI

DEL CONTE DI SALMOUR

DEPUTATO AL PARLAMENTO NAZIONALE.

Stampata per cura del Ministero delle Finanze per servire alla discussione del progetto di legge sopra le società di credito fondiario.

TORINO,

TIPOGRAFIA CHIRIO E MINA

1853.

L'Editore intende godere del privilegio conceduto dalle RR. Patenti 28 febbraio 1826, avendo egli adempiuto quanto in esse è prescritto.

PROEMIO.

Sorta dal malessere della proprietà immobiliare, collegata strettamente colle questioni sociali di maggior rilievo, ingrandita da tante diverse cause, la questione dell'ordinamento del credito fondiario va da alcuni anni vivamente occupando la pubblica opinione. Se non che le controversie, a cui diede luogo, animandosi dagl' interessi particolari e da passioni politiche, hanno ingenerato una tale discrepanza di pareri, una tale confusione negli spiriti che ancora

oggidì, mentre tutti parlano dell'ordinamento del credito fondiario, assai pochi sanno darsi ragione del come voglia effettuarsi, del come possa procedere, e de' suoi finali risultamenti. Quindi ne viene che si concepiscono dagli uni chimeriche speranze sopra la sua attuazione pratica, e si destano negli altri i più esagerati timori circa le sue conseguenze. Frattanto mentre la pubblica opinione sta perplessa fra queste speranze e questi timori, il male si aggrava, accrescendosi ognor più l'enorme debito ipotecario, sotto cui geme oppressa la proprietà fondiaria.

In tale stato di cose non si può sconoscere quanto sia necessario da un lato il premunire contro inevitabili disinganni queglino che dell'ordinamento del credito fondiario si fanno troppa illusione, e cercare dall'altro di convincere coloro che vorrebbero negarne i benefici effetti.

Perciò è mestieri far persuasi ad un tempo i promotori di siffatta maniera di credito ed

i suoi detrattori, dare un adeguato soddisfacimento a quella numerosa classe di proprietarii che langue per difetto di credito utile, ed illuminare la pubblica opinione.

Nei paesi retti da libere instituzioni non basta che una riforma sia razionale, possibile, vantaggiosa sotto ogni aspetto. È pur mestieri che essa sia generalmente compresa, desiderata, riconosciuta necessaria: è mestieri in una parola che l'opinione pubblica eserciti sopra di essa un'influenza intelligente, manifesta e continua.

Fece quindi atto provvido il Governo del Re, quando presentava un progetto di legge sopra le Società di credito fondiario al chiudersi della sessione del Parlamento, affinchè i Deputati avessero agio di studiarlo nel tempo appunto in cui reduci presso i loro mandanti, possono più facilmente e più da vicino informarsi dello spirito della pubblica opinione, e colla pratica osservazione apprezzar meglio ed i bisogni che questo pro-

getto è chiamato a soddisfare, ed il modo col quale esso può raggiungere questo scopo.

Ed in vero le Assemblee deliberanti non possono rappresentare che le idee dominanti, non possono promuovere che i progressi già operati nelle intelligenze, non possono attuare che le riforme richieste dalla opinione pubblica. È allora che i loro atti hanno importanza ed efficacia, quando le innovazioni sancite per legge furono già ventilate nei libri e nei giornali, furono già maturate dalla parte intelligente della popolazione, segnatamente poi quando esse sollevano tante importantissime questioni, urtano tanti pregiudizi, come è questa appunto che si riferisce al credito fondiario.

Ad agevolare la discussione di questa rilevantissima questione, così nel Parlamento come nel Pubblico, tende questo modesto lavoro, il quale raccogliendo le notizie più accurate ed i giudizi degli uomini più competenti su questa materia, rappresentando

i diversi sistemi immaginati ed applicati in altre contrade, esponendo negli esperimenti ed i risultati, ha per iscopo di somministrare non inutili elementi ai legislatori, quanto noi preoccupati di questo urgente bisogno delle attuali politiche e sociali contingenze, di questa che, pel nostro paese eminentemente agricolo, può essere questione di vita o di morte.

Dopo gli scritti di Deymi, di Dieterici, di Rau, di Bulow-Cummerow, di Heinrich, di Royer, di Josseau, di Cieskouwski, di Latrée, di Decourdemanche, di Loreau, di Barre, di Pini, di Vidal, di d'Audiffret, di Levita, di Hébert, di Duplan, di Henry, di Depuynode, di Bancel, di Migeon, e di tanti altri scrittori; dopo i documenti pubblicati in Francia dal Governo, dal Consiglio di Stato e dalle Assemblee legislative; nel Belgio dal Governo e dalla Camera dei Deputati; e finalmente dopo le molte e così pregevoli opere del Wolowski, che con

tanta maestria e profondità svolse sotto ogni suo aspetto la questione del credito fondiario, un lavoro sopra questo argomento non può essere oggidì che una semplice riproduzione di cose già dette, un riepilogo di concetti disseminati in libri diversi.

E tale infatti è questa memoria, la quale sebbene allo stesso argomento accenni che lo scritto da noi pubblicato or sono nove anni, è tuttavia da quello ben diverso, diverso essendo lo scopo col quale fu concepita, diverse le circostanze in cui fu dettata.

Ed in vero le *Notizie sopra le principali instituzioni di credito agrario*, le quali forse altro pregio non hanno fuor quello d'aver preceduto le importanti opere di Royer e di Josseau, furono scritte unicamente per chiamare l'attenzione degli agricoltori segnatamente, sulla necessità di studiare la questione del credito fondiario.

La presente memoria invece ha per iscopo non solo di rappresentare in quale stato

trovisi attualmente consimile questione; ma eziandio di promuovere l'immediata attuazione nel nostro paese di società di credito fondiario.

Nelle *Notizie* accennavamo alle instituzioni di questa natura esistenti in remoti paesi, ed allora pressochè ignote; segnalavamo un lontano faro presso cui travedevamo un mezzo di salute per la nostra proprietà immobiliare; ma timidi ed inesperti ci limitavamo ad eccitare la pubblica attenzione perchè si studiasse il modo di giungervi. Seminavamo in terra ferace idee buone, sane, feconde: ma paventavamo che per difetto di conveniente seminagione, esse non germogliassero, o germogliate non fruttificassero.

Conscii finalmente del male che premeva la nostra agricoltura, e speranzosi nel rimedio, ci tenevamo contenti ad accennarli, facendo voti perchè l'uno si riconoscesse, e si esperimentasse l'altro.

In questa memoria invece ci riferiamo bensì alle stesse istituzioni, ma queste si fecero a noi più vicine e quindi più cognite; additiamo la stessa meta, ma ad un tempo la via per giungervi; riproduciamo le stesse idee, ma dopo che, fecondate da altri, presentano già nella pratica attuazione utili risultati; denudiamo la stessa piaga, ma constatiamo pure l'efficacia del rimedio indicato e la opportunità della immediata sua applicazione.

Questo scritto tende quindi a concretare le idee semplicemente enunciate nelle *Notizie*, ad avvalorarle col giudizio dei più accreditati scrittori, i quali trattarono in questi ultimi nove anni di questa materia; a farle infine passare dalle regioni della scienza astratta, dalla teoria, nel dominio della pratica.

Ciò posto, affine di togliere di mezzo ogni equivoco, preme anzitutto chiarire che cosa intendiamo per *credito fondiario.*

Il credito in tesi generale è sempre uno, nè può essere altrimenti; ma esso si diversifica nelle sue varie applicazioni alle persone, alle cose, ed anche alle industrie.

Riferendosi all' agricoltura, esso viene distinto in *credito fondiario* ed in *credito agricolo*, secondo che è o *reale* o *personale*.

Quando è reale, appellasi *credito fondiario* od *ipotecario*, ed ha per base il pegno offerto dalla proprietà immobiliare, per fine quello di procurare segnatamente i capitali fissi, necessarii all' acquisto ed all' incremento e prosperità di questa stessa proprietà; per mezzo finalmente il contratto di mutuo, *l' obbligo*.

Il *credito agricolo* invece è una denominazione di quello personale, ed ha per base la moralità della persona; per oggetto, di procurare i capitali circolanti prontamente ricomposti, e per mezzo finalmente gli stessi agenti adoperati dal credito commerciale, le cambiali ed il biglietto all' ordine.

Siffatta distinzione non vuol essere però presa in senso assoluto, perchè nello stato presente di cose il credito fondiario, tuttochè malissimo ordinato, provvede necessariamente eziandio al maggior numero dei capitali circolanti, la trasformazione di questi in prodotti agrarii non essendo mai tale da non destare un fondato timore delle operazioni del credito commerciale, oggidì confuso col credito agricolo per difetto d'instituzioni speciali che provveggano ad esso.

L'ordinamento del *credito agricolo* sarà per certo proficuo alla società in generale quanto all'agricoltura ed alla proprietà fondiaria stessa. Senza i coltivatori le proprietà rurali sarebbero improduttive, ed in conseguenza senza utilità; senza i prodotti del suolo la società sarebbe in pericolo, l'alimentazione non potendo essere assicurata che per mezzo del lavoro degli agricoltori. Preme pertanto sommamente che i lavoratori agricoli siano posti in condizione

da ottenere dal loro lavoro i prodotti indispensabili ad una giusta retribuzione ed ai bisogni generali della società.

Nullameno per quanto sia necessario ed anche urgente il provvedere ad un ben inteso ordinamento del credito agricolo; per quanto sia esso da noi vivamente desiderato, e sia nostro fermo proposito di promuoverlo, non stimiamo tuttavia doverne far parola in questa memoria, sia per non ingenerare alcuna confusione, sia perchè perduriamo saldi nel convincimento, da noi già altrove espresso, che cioè l'ordinamento del *credito fondiario* debbe precedere quello del *credito agricolo*.

E per vero come mai pensare d'inspirare fiducia negli operai di una industria come l'agricoltura, la quale, sia a torto od a ragione, non ha oggi giorno credito utile? Come generare confidenza nei semplici contadini, negli agenti cioè della proprietà fondiaria, la quale a malgrado della solidità

del pegno da essa offerto, non trova che assai difficilmente ed a dure condizioni i capitali a lei occorrenti?

Il credito non si crea per legge, ned è in potere dello Stato o di verun altro il farlo vivere. Esso nasce spontaneo, quando le condizioni dell'individuo, della cosa, dell'industria, a cui debbe profittare, sono tali da infondere quella fiducia che è la principale sua essenza.

Or come si potrebbe sperare di giungere a creare mezzi acconci di credito per provvedere gli strumenti di lavoro agli agenti dell'agricoltura, finchè sarà, come è presentemente, che il togliere somme ad imprestito sopra ipoteca per migliorare il fondo ipotecato è sinonimo d'espropriazione e di rovina? finchè nessuna fiducia si avrà nel regolare pagamento degl'interessi delle somme mutuate sopra ipoteca? finchè si avrà invece la quasi certezza che il capitale mutuato non sarà rimborsato esattamente alla sua scadenza?

D'onde parci risultare evidente che per giungere all'ordinamento del *credito agricolo* conviene anzitutto riabilitare agli occhi dei capitalisti l' agricoltura e la proprietà fondiaria ; conviene rimuovere gl' incagli d'ogni maniera , per cui il loro credito si è fatto oneroso e rovinoso; conviene insomma provvedere prima all' ordinamento del *credito fondiario.* Se quindi diamo la precedenza a questo, facendone l' unico oggetto di questa memoria ; egli è appunto perchè desideriamo ardentemente quant' altri mai alleviare le tristissime condizioni della numerosa e così interessante classe degli agricoltori , i quali non potranno fruire direttamente del benefizio delle instituzioni di credito fondiario.

E per vero nell'intimo convincimento, in cui noi siamo , di non potere attualmente promuovere l'ordinamento del *credito agricolo* , stimeremo aver già fatto molto a loro pro' , quando saremo giunti a riordinare un credito utile ai proprietarii di stabili; perchè

per mezzo di questo avremo preparata la più facile e la miglior via al credito speciale, di cui essi cotanto abbisognano.

Abbiamo detto per ora doversi pensare a ridonare un credito utile ai proprietarii di stabili; perocchè non trattasi di creare il credito fondiario, il quale sussiste dacchè la proprietà immobiliare fu costituita, e divenne la base del nostro stato sociale, il principio d'ogni incivilimento. D'altronde l'ingente somma di un miliardo e due cento milioni che costituisce il nostro debito ipotecario, e le 80,000 iscrizioni che vengono ogni anno ad accrescere di oltre 144 milioni l'asse ipotecario, attestano non solo l'esistenza del credito fondiario, ma eziandio le ineluttabili sue necessità, poichè a malgrado delle onerose e rovinose sue condizioni, esso giunge ciò nientemeno a costituire un così enorme debito.

E per vero, per quanto imperfetto sia il *credito ipotecario*, per quanto dure sieno le

sue condizioni, siccome senza credito è di tutto punto impossibile ad un'industria qualunque di sussistere, così è pur giocoforza che, in difetto d'altri mezzi, il credito ipotecario prenda un grande sviluppo in un paese, in cui l'agricoltura è la prima e la principalissima e pressochè la sola industria.

Non giova illudersi, qualunque sia lo sviluppo che prendono oggi le altre industrie, all'agricoltura dobbiamo l'esser nostro, e da essa sola possiamo aspettare un prospero avvenire.

Fra tutti gli elementi di ben essere e di ricchezza più o meno potenti, la terra ha sempre avuto ed avrà sempre nel nostro paese il primato, perchè sempre il paese ha fatto assegnamento sopra di essa, perchè per mezzo suo siamo sempre risorti dalle gravi e ripetute crisi in cui versammo.

Eterno campo in cui vennero costantemente a definirsi le sorti delle fazioni bellicose d'Europa, il nostro paese travagliato

dalle guerre, occupato, depredato, saccheggiato dai vincitori e dai vinti, ha sempre fidato nel ferace suo suolo, ed è sempre risorto per esso. Dopo le guerre, il popolo nostro deponendo le armi per riprendere la vanga e l'aratro, ha chiesto nuove messi a' suoi campi, e le messi non fallirono mai alla sua aspettazione; sicchè sopraffatto dal numero e dalla sciagura, vinto, derelitto, rovinato, esso per tal mezzo risorse sempre più nobile, più fiero, più prospero.

Ma se per lo passato il paese ha potuto far assegno sul ferace suo suolo per risorgere dalle toccate sciagure, possiamo oggi avere eguale fiducia con i deboli mezzi di credito di cui dispone l'agricoltura?

Non lo crediamo, perchè mutati sono in ogni maniera i tempi e le condizioni politiche, economiche e finanziarie; perchè il credito si è fatto la leva la più potente della produzione, l'agente più attivo dell'incivilimento, lo strumento più energico della

ricchezza e della indipendenza nazionale perchè finalmente per riparare alla crisi in cui versa l'erario pubblico, abbiamo anteposto al sistema delle sole economie, quello di vivificare tutti gli elementi produttivi del paese, di dare a questo un grande impulso industriale che valga a fare scaturire tutte le fonti di ricchezza che in sè racchiude.

Egli è quindi necessario, indispensabile il riordinare il credito fondiario, se vogliamo rinvenire nell' agricoltura l'àncora di salute che ci salvò nel passato, che ci debbe somministrare mezzi di prosperità al presente e di salute in ogni occasione all' avvenire. Che ciò sia possibile, lo comprovano gli sperimenti fatti in altre contrade, e più ancora gli utili risultamenti per essi ottenuti.

Quanto ai mezzi da adoperarsi per raggiungere un tale scopo, possono essere legislativi ed economici e finanziarii ad un tempo. Quelli legislativi mirano a rimuovere gli ostacoli che la legislazione vigente frap-

pone presentemente, non che allo sviluppo, all'essere stesso di questo credito; mirano a fare scomparire quella deviazione dai principii cardinali del credito, quella anomalia cioè di vedere la fiducia nella persona rispetto al commercio ed alle altre industrie, prevalere a quella del pegno il più solido rispetto all'agricoltura, per cui mentre per un impegno personale le industrie ed il commercio, ottengono favorevoli condizioni di prestito, questa, malgrado il suo pegno immobiliare, le trova sempre onerose.

I mezzi economici e finanziarii hanno per oggetto di togliere al credito fondiario l'andamento lento e pesante che è conseguenza di quello che il suolo imprime ai capitali in esso impiegati, conciliando l'immobilità per così dire di questi stessi capitali, e conseguentemente il loro impiego a lunga scadenza colla facile disposizione dei medesimi. Siccome però gl'inconvenienti che si frappongono allo sviluppo di un utile credito

fondiario, derivano da due cause, le quali agiscono simultaneamente sopra di esso, così conviene che pur simultaneamente vengano adoperati ed i mezzi legislativi, i quali debbono rimediare ad una di tali cause, quella cioè dell'imperfezione e complicazione dei nostri codici, ed i mezzi economici per cui vuolsi colla potente leva dell' associazione rimuovere l'altra, l'isolamento cioè degli interessi.

Un ordinamento quindi, il quale si attuasse unicamente per via di riforme legislative od esclusivamente con mezzi economici, sarebbe incompleto e di poco o quasi nessuno effetto, poichè nell' un caso mancherebbe dei mezzi finanziarii acconci a giungere al suo scopo, e nell'altro delle leggi opportune per poter compiere le proprie operazioni. Egli è appunto per non avere tenuto conto della simultanea azione di tali due cause dell'inferiorità del credito fondiario, e per non essersi avvertita la necessità del simul-

taneo impiego dei mezzi legislativi e di quelli economici, che sorsero tanti e sì diversi sistemi, i quali non solo traviarono la pubblica opinione, ma la spaventarono pur anche. E per vero, gli autori di codesti sistemi, poggiandosi gli uni solo sopra la necessità della riforma legislativa, gli altri solo sopra quella della riforma economica, e così partendo e gli uni e gli altri da una base erronea, o dovettero limitarsi a suggerire rimedii inefficaci, ovvero trovaronsi a fronte di tali difficoltà, per superare le quali si videro trascinati a fare le più assurde e talvolta sovversive proposte.

Importa pertanto, nello accingersi allo studio della quistione del credito fondiario, partir dalla base della stretta ed indispensabile correlazione della riforma legislativa con quella economica; perocchè, ripetiamo, è solo colla simultanea loro azione che può efficacemente riordinarsi lo stesso credito.

Da queste nostre premesse comprenderà

ognuno come nel nostro concetto vogliansi escludere tutti quei sistemi di carta monetata con o senza corso forzato, di cedole ipotecarie emesse da individui isolati, di mobilizzazione del suolo, e via dicendo di tutte quelle proposte che nacquero appunto dall'essersi fatta un'idea incompleta delle cause che rendono presentemente inefficace e soventi fatale il credito fondiario. Vuolsi solo riordinar questo con mezzi che non variano per nulla la natura del pegno e del contratto ipotecario.

Intento nostro, che è quello eziandio del progetto ministeriale già presentato alla Camera elettiva, è quello di provvedere a tale ordinamento del credito fondiario, il quale renda possibile lo stabilimento ed il buon andamento d'instituzioni speciali, le quali adempiano per la proprietà fondiaria l'ufficio che le Banche compiono per il commercio e l'industria manifatturiera, diversificandosi solo quest'ufficio in ciò che è incompatibile colla natura di questa proprietà medesima.

Nelle instituzioni di credito commerciale l'intermediario che s'interpose fra gl' industriali ed i capitalisti, la Banca cioè che generalizzò le garanzie individuali e trasformò le cambiali ed i biglietti all' ordine in un biglietto uniforme di un valore notorio e di facile trasmissione, dovette necessariamente non solo serbare a questo titolo il precipuo suo carattere, ma eziandio svilupparlo in ragione del maggior credito che gli voleva dare. Quindi ne conseguì che mentre le cambiali ed i biglietti all'ordine sono sempre a breve scadenza, il biglietto di banca che loro si sostituisce, dovette, conservando la loro natura, ridurre le more di pagamento, sopprimere la scadenza, e diventare pagabile a vista, realizzabile cioè sempre a presentazione e piacimento del suo detentore.

Nello stesso modo nelle instituzioni di credito fondiario, l'intermediario che s' intromette fra il proprietario di stabili ed il capitalista, cioè l'agenzia, la cassa o la banca

fondiaria, generalizzando le garanzie individuali, trasforma il titolo del contratto di mutuo in un suo titolo particolare, e ne aumenta così il pregio. Ma ciò facendo, detta instituzione non muta la natura nè del contratto nè della proprietà che lo guarentisce, e tien conto delle esigenze dell'industria agricola. Non si tratta, come nelle banche ordinarie, di provvedere alle rapide operazioni del commercio e dell'industria, che possono ricomporre in brevissimo tempo i capitali cui prontamente trasformano in altri valori plateali; ma vuolsi provvedere al lento e regolare sforzo della produzione agricola; vuolsi conciliare l'impiego a lunga scadenza e l'immobilità del pegno colla pronta e facile disposizione dei capitali mutuati alla proprietà fondiaria.

L'analogia d'ufficio tra la banca di sconto e l'instituzione di credito fondiario, cessa quindi nella natura del relativo loro titolo, la quale si diversifica sostanzialmente, se-

condo la diversa indole delle industrie, ai cui bisogni siffatti titoli debbono servire.

Ciò posto, il titolo d'un'instituzione di credito fondiario non vuol essere confuso colle carte bancarie; ma trova invece la sua assimilazione nella cartella del debito pubblico.

E tant' è, il debito pubblico ha da lungo tempo risolto il problema che il credito fondiario è chiamato ora a risolvere, quello cioè di conciliare l'impiego a lunga scadenza dei capitali colla pronta realizzazione, colla facile trasmissione di questi.

« I prestiti (1) fatti dallo Stato sono a » lunga scadenza; essi vestono anzi il ca» rattere della perpetuità: e tuttavia la rea» lizzazione delle cedole pubbliche supera in » facilità e comodità quelle di tutti gli altri » valori. La creazione delle *rendite*, l'aper» tura del gran libro bastarono per conci» liare due condizioni in apparenza inconci» liabili. Lo Stato non s'obbliga a restituire,

(1) Wolowski.

» o non promette di farlo che successiva-
» mente a lunga scadenza, per via d'am-
» mortizzazione; ma la regolarità colla quale
» esso adempie a' suoi impegni, fa sì che i
» *titoli della rendita*, investiti d'un valore
» notorio ed uniforme, sono trasmessi di
» mano in mano, ed hanno *corso sul mer-*
» *cato pubblico*. Invece della liberazione del
» debitore, si ottiene una facile sostituzione
» di creditori ».

Nel credito pubblico lo Stato è l'interme-
diario fra i contribuenti ed i capitalisti. Esso
è il rappresentante, il gerente della società:
percepisce da una mano dai contribuenti le
imposte che dall'altra restituisce in interessi
ed in isdebitazioni ai capitalisti, ai detentori
delle cartelle del debito pubblico, suoi cre-
ditori.

L'ordinamento del credito fondiario adun-
que di che trattiamo, ha per iscopo lo sta-
bilimento d'instituzioni speciali le quali com-
piano, per la proprietà immobiliare e per

l'agricoltura, l'ufficio che adempiono le banche di sconto per il commercio e per l'industria, ma con un meccanismo finanziario consimile a quello del debito pubblico.

Dimostrare con fatti e coll'autorità degli uomini più competenti la possibilità di tale ordinamento e la necessità di promuoverlo immediatamente nel nostro paese, tale è lo scopo che ci siamo proposti nel dettare questa memoria cui divideremo in due parti, l'una delle quali esponga e svolga sotto ogni aspetto la questione propriamente detta, l'altra racchiuda i documenti ad essa relativi.

La prima parte comprenderà sei capitoli:

Nel primo di questi prenderemo ad esaminare il *credito-sistema* germanico nelle varie successive sue fasi, onde chiarire l'attuale ordinamento di credito nell'Alemagna.

Nel secondo passeremo in rivista le instituzioni di tal natura esistenti in altri paesi, i mezzi quivi adoperati, ed i tentativi fatti dai Governi per ordinare il credito fondiario,

al fine di stabilire un confronto dell'ordinamento di questo nelle altre contrade d'Europa con quello vigente in Germania.

Nel terzo toccheremo di volo dei varii e moltiplici sistemi posti in campo per ordinare il credito fondiario, onde determinare il vero stato della questione.

Nel quarto metteremo in luce la condizione della proprietà fondiaria nel nostro Stato, il debito ipotecario che gravita sopra di essa, le questioni morali, economiche, politiche e sociali, che rendono indispensabile ed urgentissimo l'ordinamento del credito fondiario.

Nel quinto proveremo l'insussistenza delle obbiezioni che si muovono contro le instituzioni speciali di questo credito.

Nel sesto finalmente indicheremo le condizioni indispensabili per la riuscita di esse nel nostro paese.

La seconda parte si suddividerà in quattro sezioni.

Nella prima di queste raccoglieremo alcuni documenti sopra le instituzioni germaniche, cioè gli Statuti dei tre tipi principali di esse, alcune tabelle sull'importanza e circolazione delle lettere di pegno, e finalmente un sunto di alcune leggi ipotecarie della Germania.

Nella seconda daremo la traduzione di alcuni atti legislativi e governativi sull'ordinamento del credito fondiario in Francia, nel Belgio e nell'Olanda.

Nella terza, per far apprezzare le modificazioni che le instituzioni di credito fondiario subirono nella loro importazione in Francia, alla traduzione degli statuti delle società quivi attuate aggiungeremo un modello di statuti per una società di mutuatarii, ed un progetto di statuti per una banca fondiaria.

La quarta sezione finalmente comprenderà alcuni documenti concernenti gli Stati Sardi.

Sebbene questo lavoro siasi compiuto per

incarico speciale avutone dal signor Ministro delle Finanze, come quello che possa per avventura agevolare nel Parlamento la discussione del progetto di legge sul credito fondiario, pur sentiamo il bisogno ed il dovere di dichiarare che esso non ha nè può avere carattere ufficiale.

Nell'assumere l'onorevole incarico affidatoci, abbiamo serbata piena ed intiera la nostra indipendenza, perchè volevamo con tutta franchezza esprimere la personale nostra opinione, senza tema di compromettere il Governo.

Egli è quindi l'individuale nostro convincimento, le personali nostre idee che in questa memoria formoliamo; e pertanto ne assumiamo tutta intiera la responsabilità.

Quella assunta dal Ministro nell' averci affidato preferibilmente quest'onorevole incarico, è già tanta che a noi preme non aggravarla maggiormente nel pubblicare questo scritto, vestendolo od almeno lasciandogli

l'apparenza di un carattere che non gli appartiene.

Questa esplicita dichiarazione è richiesta dall'amor del vero e dalla gratitudine che ci gode l'animo di poter pubblicamente tributare all'abile Ministro che ci volle in certa guisa associare ad uno dei più provvidi atti della sua amministrazione.

Ristretta così ne' veri suoi limiti, speriamo che questa memoria si cattiverà più facilmente la benevola indulgenza degli onorevoli nostri Colleghi al Parlamento nazionale, ai quali questo modesto lavoro dedichiamo, siccome quello che accennando ad uno dei più urgenti bisogni del paese, ad una delle questioni, la soluzione della quale tocca così da vicino i più vitali interessi della nazione, non potrà tornare male accetto all'illuminato loro patriottismo.

PARTE PRIMA.

ORDINAMENTO

DEL

CREDITO FONDIARIO

NEGLI STATI SARDI.

CAPITOLO PRIMO.

Dell'ordinamento del credito fondiario in Germania.

L'ordinamento del credito fondiario è costituito in Germania col mezzo d'instituzioni speciali investite di privilegi o diritti particolari, e protette da una legislazione eccezionale.

Tali instituzioni, suggerite dalla necessità, subirono col tempo, colla esperienza e secondo le varie esigenze dei paesi in cui successivamente vennero introdotte, parecchie capitali modificazioni prima di giungere al segno a cui giunsero finalmente, di compiere cioè utilmente per il credito fondiario, lo stesso ufficio che fanno pel credito commerciale le banche di sconto. Quindi è che

che nel *credito-sistema*, come chiamasi in Germania la organizzazione del credito fondiario, convien distinguere due periodi divisi in due epoche storiche, la prima delle quali comprende lo spazio di tempo trascorso dall'origine di queste instituzioni fino alle riforme promosse dal Governo prussiano nel 1838; la seconda d'allora in poi.

Questa distinzione è tanto più importante a farsi, in quantochè, sebbene un medesimo cardinale principio informi ad un tempo i due sistemi d'organizzazione, avvi però fra di essi una differenza tale nel modo di restituzione del capitale mutuato, che, mentre l'antico sistema fu e doveva necessariamente essere sorgente di gravissimi inconvenienti, il moderno produsse ed arreca tuttavia i più benefici risultati per la proprietà fondiaria e per l'agricoltura.

Le instituzioni di credito fondiario della Germania, dette comunemente *Associazioni territoriali*, sorsero primamente nella Silesia. Tale provincia, dopo la guerra dei sette anni, in conseguenza di questa era stata travolta nella più grave crisi economica. A portarvi qualche rimedio, il Governo aveva fatto ricorso a tutti i mezzi che stavano in poter suo. Ma come avviene sempre quando i Governi intromettonsi nelle private contrattazioni, lungi dal migliorarle, la mora di tre anni concessa ai debitori e gli altri spedienti adoperati peggiorarono siffattamente le condizioni dei proprietarii, che coloro fra di essi i quali, risparmiati dal flagello della guerra, potevano offrire solide guarentigie sopra i loro

stabili, o non trovavano capitali, o dovevano, trovandone, sottostare ad un interesse del 10 %, oltre a un diritto di commissione che giungeva talvolta fino al 3 %.

In tale stato di cose un negoziante di Berlino, Kauffmann Büring, propose di sostituire all'individualità dei proprietarii l'associazione generale di essi, onde ogni singolo mutuo fosse guarentito non solo dall'avere del mutuatario, ma sì anche dalla solidarietà di tutte quante le proprietà fondiarie della provincia. Oltre poi a tale potenza data al pegno, egli suggeriva d'imprimere al contratto di mutuo un carattere di circolazione, surrogando ad esso un titolo di rendita emesso da una Direzione, la quale, rappresentando l'associazione di tutti i proprietarii fondiarii della Silesia, operasse in suo nome e per suo conto. Tale progetto, che era una modificazione di quello proposto da Law al Parlamento di Scozia, arrise a Federico il Grande il quale con decreto del 12 agosto 1769 ordinò lo stabilimento della cassa di credito di Breslaw sotto il titolo di *Associazione territoriale della Silesia.*

Ma il pensiero di Büring parve buono non ai soli governanti, e quando il barone di Cramer, ministro di Federico, prese a consigliare tutti i proprietarii nobili della provincia a costituirsi in una mutua associazione, affine di rendersi solidariamente gli uni mallevadori degli altri, e così richiamare a nuova vita e mantenere il credito per tutti, non ebbe ad incontrare grandi difficoltà. Sicchè, quantunque alcun tempo si perdesse in vani

tentativi presso i capitalisti esteri onde riunire un primo fondo, in meno di un anno l'associazione della Silesia fu definitivamente costituita. Un regolamento che porta la data del 15 luglio 1770 determinò i limiti delle sue operazioni; e per primo fondo le fu da Federico II assegnata una dotazione di 300,000 talleri (1,125,000), sotto la condizione, che per la parte eccedente l'ammontare delle spese di primo stabilimento, essa dovesse pagare un annuo interesse del 2 %, da destinarsi in sussidio delle vedove e dei figli degli uffiziali morti al servizio dello Stato.

I risultati di questa prima instituzione di credito furono fin da' suoi primordii soddisfacentissimi. I danni gravissimi arrecati dalla guerra trovarono in essa un larghissimo ristoro, e quanto non avevano potuto fare tutti gli spedienti governativi, venne in breve per essa ottenuto.

Che se in seguito di tempo non fu scevra d'inconvenienti assai gravi, ciò non è da attribuirsi al principio che la informava, ma sibbene ad una cattiva amministrazione, ed a quelle imperfezioni a cui vanno soggetti nelle loro primitive applicazioni anche i più utili e più ingegnosi ritrovati del genio umano.

Il sistema di Kauffmann Büring, attuato così nella Silesia, consisteva sostanzialmente:

1.° Nello stabilire un intermediario fra il mutuante ed il mutuatario;

2.° Nel sostituire alla garanzia individuale quella col-

lettiva e solidale di tutti i membri dell'associazione, e così dare una maggiore sicurezza al mutuante;

3.° Nell'agevolare ai proprietarii, che ricercavano mutui, le loro relazioni coi capitalisti, e far discendere l'interesse ad un tasso ragionevole, si che pei grossi imprestiti non oltrepassasse il 3 ¼ % ed il 3½ od il 6 % per quelli di poco rilievo;

4.° Nell'imprimere un carattere di circolazione ai contratti di mutuo, surrogando ad essi titoli di rendita al portatore emessi dall'associazione in cartelle di cui le maggiori erano di 1,000 talleri (3750 lire) e le minori di 25 talleri (94 lire), sicchè fossero accessibili a tutti quanti i capitalisti;

5.° Nell'assicurare ai ritentori di questi titoli (detti *lettere di cuoio* e successivamente *lettere di pegno*) il pagamento degl'interessi a scadenze fisse per semestri, ed il rimborso del loro valore nominale sei mesi dopo la richiesta fattane all'associazione;

6.° Nel lasciare ai mutuatarii la facoltà di restituire a loro beneplacito il capitale tolto ad imprestito, purchè ne pagassero regolarmente l'interesse convenuto;

7.° Infine nell'accertare per parte dei mutuatarii il regolare pagamento degl'interessi, ed in difetto la restituzione del capitale per mezzo di un procedimento sommario ed eccezionale d'espropriazione, di cui l'associazione aveva ottenuto il privilegio.

Ma se questo sistema valeva a ridestare la fiducia dei capitalisti, epperciò a diminuire il tasso dell'interesse

dei capitali, includeva però un grave pericolo per l'associazione allorquando imponeva a questa l'obbligo di rimborsare le sue cartelle a sei mesi di data.

D'altra parte tornava insufficiente alle esigenze del credito fondiario. Quest'ultimo ha un carattere tutto speciale, segnatamente nella sua applicazione all'agricoltura. Esso debbe fornire le anticipazioni necessarie ai miglioramenti fondiarii, debbe somministrare i mezzi occorrenti per compiere quei lavori che danno al suolo un nuovo valore, ed i cui risultati successivi e regolari dipendono dalla natura del suolo stesso. I capitali per esso richiesti e così impiegati, cangiano di forma e di andamento. Divengono capitali *fissi* o *impegnati*, di capitali *circolanti* che prima erano; nè possono quindi disimpegnarsi e riprendere il loro carattere primitivo se non dopo un lungo intervallo di tempo per mezzo di lenti e successivi risparmii. Quindi ne consegue che il credito fondiario, per essere utile all'agricoltura, abbisogna di condizioni particolari che regolino ad un tempo l'interesse e la restituzione del mutuo per modo che il primo si avvicini, per quanto è fattibile, al reddito netto del suolo, e la seconda si operi rateatamente per mezzo dei successivi risparmii provenienti dall'intelligente impiego del capitale preso ad imprestito.

Di queste essenziali condizioni Büring provvide ad una sola, all'interesse. Ora chiunque siasi alquanto addentrato nello studio delle sofferenze e dei bisogni dell'agricoltura, ha potuto facilmente rendersi capace che

il principale ostacolo ai prestiti destinati al miglioramento dei fondi stabili, consiste non tanto nella difficoltà di sottostare ad un interesse elevato, quanto nella necessità, che il più spesso traducesi in impossibilità, di restituire alla scadenza fissa il capitale mutuato.

Di qui riesce agevole il conoscere che l'ordinamento introdotto nella Silesia non solo non era bastevole ai bisogni dei mutuatarii, ma si ancora era per essi pernicioso. Imperciocchè per la facilità di contrarre imprestiti a tenue interesse, improvvidamente essi entravano nella via pericolosa, per cui giungevano all'espropriazione dei loro fondi per l'obbligo ad essi imposto di restituire intiero in una sola volta il capitale mutuato. Vero è che secondo il concetto di Büring gl'imprestiti traducevansi in certo modo in rendite perpetue, dacchè lasciavasi facoltativo a chi li contraeva la restituzione del capitale, purchè il convenuto interesse fosse regolarmente pagato. Ma, indipendentemente dai casi di ritardato versamento di quest'ultimo e di deterioramento del fondo ipotecato, in cui, dietro preventivo avviso di sei mesi, dovevasi integralmente rimborsare la somma mutuata sotto pena d'espropriazione, per la quale, siccome dicemmo, l'associazione disponeva di mezzi facili e pronti, in definitiva il mutuatario non poteva pur sempre altrimenti liberarsi che colla restituzione integrale.

Notammo poi che siffatto sistema era pericoloso all'associazione stessa per l'obbligo da essa assunto di riscattare le *lettere di pegno* a piacimento dei deten-

tori di esse od a sua propria volontà dopo un preavviso di sei mesi dall'uno o dall'altro canto.

Ben sembrava, dice il sig. Royer (1), che obbligazioni fruttanti interesse, le quali negoziaronsi tosto con premio alla Borsa, e potevano realizzarsi da un giorno all' altro con un aggio che salì sino al 7 p. %, dovessero presentarsi al riscatto in così ristrette proporzioni da non creare verun imbarazzo all'associazione. Tanto più che questa, come già avvertimmo, aveva avuto dalla munificenza regia una ricca dotazione per cui pagava solo l'interesse del 2 p. %, quand'essa imprestava al 5 ¼, al 5 ½ ed al 6 p. %. D'altronde la mora di sei mesi le lasciava sempre agio di esigere da' suoi debitori una somma eguale a quella che le veniva richiesta.

Tutte queste circostanze parevano dover intieramente assicurare l'associazione, tanto più se si consideri ancora che essa non imprestava che il 50 od il 55 p. % del valore degli stabili dati in pegno, ed era privilegiata di mezzi straordinarii per l'esecuzione, il sequestro e l'espropriazione.

Ma un fatto imprevisto ed imprevedibile venne a dimostrare la fallacia di questa credenza. I prestiti, per sopperire a spese improduttive e per soddisfare ai bisogni del lusso, si moltiplicarono per la facilità di

---

(1) Royer, *Des institutions de crédit foncier en Allemagne et en Belgique*. Paris, 1846.

contrarli. Questa facilità già per sè così ampia, si era resa ancor maggiore dacchè il valore dei fondi stabili erasi considerevolmente elevato per l'abbondanza dei raccolti nei due anni che corsero dal 1770 al 1772, e per il prezzo molto alto delle derrate causato da una carestia nella Sassonia e nella Boemia, e dall'occupazione militare di queste contrade. Oltrechè un'altra causa più grave concorreva pure ad agire nello stesso senso. Un'alterazione di monete, tollerata nel tempo della guerra, ma che si sapeva dover cessare col ristabilimento della pace, induceva i capitalisti a collocare in mutui quanta cattiva moneta si avevano, che i proprietarii poco previdenti toglievano ad imprestito a misura che il valore nominale dei loro stabili sembrava aumentare.

Quindi il ritorno della pace fu il principio d'una crisi gravissima. Col cessare della carestia nelle provincie vicine e collo scioglimento degli eserciti il prezzo delle derrate decrebbe a tal segno, che i benefizi della coltivazione più non bastavano a far fronte agl' interessi delle somme enormi prese a mutuo. Le stesse circostanze fecero ribassare il valore dei terreni per modo che i proprietarii più non potevano guarentire con essi il loro debito. Quindi la necessità delle espropriazioni.

Se a ciò s'aggiunge che il sistema di tassazione per l'estimo degli stabili e quindi per la fissazione del limite dei prestiti era cattivo; che ancora si usò per qualche tempo una soverchia indulgenza pei debitori morosi; che infine le spese di amministrazione erano

siffattamente esagerate da giungere fino a 70,000 talleri (362.500 lire) all'anno, ben si comprenderà in quali gravissimi imbarazzi abbiasi dovuto trovare involta l'associazione silesiana.

Però queste deplorabili conseguenze dei difetti inerenti al sistema Büring sono ben lungi dal fornire un logico argomento a coloro i quali, appoggiandosi ad esse, gridano la croce addosso alle moderne associazioni germaniche. Esse furono una dura lezione a chi ebbe a subirle, ma una lezione che non andò perduta. E noi abbiamo voluto discorrerne a lungo appunto perchè ognuno possa rilevare le differenze grandissime che passano fra l'antico ed il moderno sistema, cioè tra l'ordinamento dell'associazione promossa sotto Federico il Grande e quello delle associazioni moderne.

E malgrado gl'inconvenienti del sistema praticato nella Silesia, l'esempio di questa fu tosto seguito dalle altre provincie della monarchia prussiana, e quindi dalle varie contrade della Germania.

Infatti sorsero successivamente le instituzioni di Brandebourg nel 1777, della Pomerania nel 1781, d'Amburgo nel 1782, della Prussia occidentale nel 1787, della Prussia orientale nel 1788, del Principato di Luxembourg nel 1791, dell'Estonia e della Livonia nel 1803, dello Schlesswig e dell'Holstein nel 1811, del Mecklembourg nel 1812, del granducato di Posen nel 1822, del regno di Polonia nel 1825, dei principati di Kalemberg, di Grubenhagens e Hildeschein nel 1825,

dei ducati di Brema e di Verden nel 1826, di Baviera nello stesso anno, di Wurtemberg nel 1827, dell'Assia-Cassel nel 1832, di Vestfalia nel 1835, di Gallizia nel 1841, dell' Annover nel 1842, di Sassonia nel 1844 (1).

Ognuno di questi Stati però, nell'applicare il sistema Büring, v'introdusse quei miglioramenti che l'esperienza acquistata suggeriva, e le necesssità del credito fondiario richiedevano.

Così all'associazione forzata di tutti i proprietarii nobili venne sostituita l' associazione volontaria di quelli che aderivano a farne parte; ed all'obbligo per l'associazione di riscattare le sue cartelle entro un dato termine si surrogò la restituzione facoltativa per essa sola mediante il preavviso di sei mesi.

Ma il più importante perfezionamento portato al sistema Büring fu quello dell'ammortizzazione del capitale mutuato per mezzo di riscatti parziali aggiunti ogni anno agl' interessi.

Questa riforma, senza la quale sarebbe sempre mancato l'elemento indispensabile pel credito fondiario, era importata nella Germania dall' Inghilterra, come già Büring pareva aver derivato da Law il concetto del suo sistema.

Il primo ad introdurla fu Giorgio III nell' Annover, il quale nel 1790 prescrisse per l'associazione territo-

(1) Josseau, *Des institutions de crédit foncier en Europe*. Paris, 1850.

riale di Luxembourg l'estinzione del debito per mezzo di una quota di sdebitazione annuale del 5 p. % nei primi cinque anni, del 4 ½ dal sesto al sedicesimo anno, e del 4 dal diciasettesimo al quarantesimoterzo, epoca quest'ultima, in cui il debito s'estingueva totalmente.

Ma tali e tante sono le difficoltà che incontra l'attuazione pratica delle buone innovazioni, che fu necessario quasi un mezzo secolo per far comprendere ed accettare presso tutte le associazioni germaniche questa riforma capitalissima.

Ed a proposito di essa merita di venir segnalata una instituzione, la quale è generalmente dimenticata dagli scrittori che trattano di questa materia: ed è l'associazione decretata nel 1811 per le provincie polacche che Napoleone aveva sottoposte al Re di Sassonia sotto la denominazione di granducato di Varsavia. Perocchè, sebbene le guerre le quali continuarono ancora dal 1812 al 1814, l'abbiano impedita d'operare, essa segnò pur sempre un progresso nel *credito-sistema*, come quella che ha introdotto ne' suoi statuti l'ammortizzazione obbligatoria, e la durata della società.

Merita poi tanto più di essere ricordata, inquantochè a lei vuolsi attribuire il pressochè simultaneo stabilimento dell'associazione di Posen e di quella del regno di Polonia create alcuni anni dopo dalla Prussia e dalla Russia che tengono presentemente il dominio delle provincie del granducato di Varsavia.

Comunque, fra le associazioni territoriali germaniche

esistenti, la prima ad esordire nel sistema moderno fu quella del granducato di Posen, la quale, costituitasi nel 1822, stabiliva con sistema uniforme, che l'estinzione del debito si operasse obbligatoriamente entro lo spazio di ventott'anni per via di una quota annua del 2 p. % da aggiungersi all'interesse.

L'utilità di questa innovazione, tosto imitata dalla Russia nell'instituire l'associazione di Polonia, persuase il Governo prussiano, come solo per tali mezzi potevasi non che salvare, consolidare il sistema delle associazioni territoriali precedentemente stabilite, le quali tratto tratto sottostavano a crisi che richiedevano il suo intervento.

La crisi gravissima causata dalla guerra napoleonica e di cui risentivasi tutta quanta Europa, aveva nel 1806 (al dire di Royer) colpito vivamente tutte quante le associazioni territoriali della Prussia, sicchè fu forza ricorrere ancora al mezzo disastroso della sospensione legale del rimborso. Ciò fu fatto coll'editto del 19 maggio di quell'anno, stabiliendo che siffatta tolleranza avesse a durare fino al 1818 per la Pomerania, per la Silesia fino al 1821, ed in forza d'un successivo editto fino poi al 1832 per la Prussia sì occidentale che orientale.

Quando gli effetti di tale crisi parvero intieramente cessati, il Governo pensò fosse giunto il tempo della riforma.

Incominciò con un decreto del 7 settembre 1830 a togliere ai detentori di *lettere di pegno* il diritto loro accordato per lo avanti di chiederne il rimborso a sei

mesi di data, lasciando questo rimborso solo facoltativo alle associazioni.

Tale disposizione eccitò qualche malcontento nei capitalisti; ma non perciò si ristette il Governo dal proseguire nella via per cui saviamente erasi posto.

Nel 1838 impose infatti a tutte le associazioni territoriali del regno:

1.° Di rendere obbligatoria ai loro mutuatarii la sdebitazione per via di annualità di riscatto;

2.° Di convertire le *lettere di pegno* in altre fruttanti solo il 3 $^1/_2$ p. $^0/_0$ d'interesse, offrendo cioè le cartelle nuove in surrogazione delle antiche od in difetto rimborsandone i detentori.

La stampa si commosse vivamente a fronte di questi provvedimenti; ma le aspre critiche e le declamazioni non valsero a sminuire l'importanza dei fatti, che diedero piena ragione al Governo.

Non ci faremo a seguire passo passo tutte le diverse modificazioni, che o la pratica o le esigenze locali consigliarono di portare al sistema Büring nella Germania, solo tenendoci paghi d'esporre alcuni dati per cui il lettore possa formarsi un esatto concetto dell'indole e delle operazioni delle attuali instituzioni di credito fondiario di quel paese.

Il sistema, secondo cui esse sono ordinate, consiste essenzialmente nello stabilire un centro, a cui vengono a convergere la domanda e l'offerta dei capitali destinati all'impiego ipotecario; nell'accertare al mutuante il

pagamento regolare degli interessi, ed in certi limiti la restituzione del capitale dato ad imprestito, lasciandogliene la disponibilità per la circolazione impressa ai titoli che lo rappresentano; nel somministrare infine ai mutuatarii a tenue interesse i capitali di cui abbisognano mediante il solo pagamento di un'annualità per un determinato lasso di tempo, la quale per mezzo degl'interessi composti di un premio di riscatto in essa compreso reintegra il capitale mutuato, ed opera insieme l'estinzione completa del debito.

Le instituzioni, che costituiscono siffatto centro fra la domanda e l'offerta dei capitali, che sono poste quale intermediario fra il mutuante ed il mutuatario, e che ricevono dall'una mano le annualità per pagare dall'altra gl'interessi, compiono le loro operazioni od unicamente mosse dal pensiero del pubblico vantaggio, ovvero anche collo scopo dell'utile privato, come in una intrapresa di speculazione, intenta a raccogliere i benefizi per conto proprio.

Tale differenza nello scopo particolare dei fondatori delle associazioni territoriali ha fatto suddividere in due categorie le instituzioni di credito fondiario, e designare sotto il nome di *società di mutuatarii* quelle che sono aliene da ogni idea di speculazione, e *società di mutuanti* le altre.

Siffatte denominazioni, ideate da Royer ed oggidì generalmente ammesse, non ci sembrano appropriate, e generano negli animi una perniciosa confusione, che si

avrebbe potuto evitare chiamando le une *società mutue* e le altre *società d'azionisti o di capitalisti.*

Ed in vero colla sfavorevole opinione che si ha oggidì di chi prende a mutuo sopra ipoteca, appunto per le onerose condizioni di questo genere di contratto, molti non comprendono come per l'opera di soli mutuatarii possa sorgere uno stabilimento di credito; e quindi si ripugna generalmente dall'ammettere la possibilità di società mutue di credito fondiario che pur sono quelle cui maggiormente conviene promuovere.

D'altronde neanche in Germania la denominazione di *società di mutuatarii* è appropriata, perchè nell'origine stessa di queste instituzioni non furono già i mutuatarii soli che formarono l'associazione, ma sì anche i proprietarii della Silesia che non abbisognavano di capitali, e che pure nell'interesse generale si associarono a tutti gli altri, perchè migliorando le condizioni generali del credito, miglioravano eziandio il proprio.

Molti in Germania si ascrivono alle associazioni territoriali, per avere ad ogni evento un capitale fruttifero sempre disponibile. Essi si fanno quindi aprire un credito dalla instituzione, ovvero ritirano da essa le *lettere di pegno* od obbligazioni fondiarie, ma non le negoziano, e le ritengono presso di loro.

A lato pertanto di una società di capitalisti che si costituisca meramente con uno scopo di speculazione, si può eziandio nel nostro paese concepire una società mutua, la quale si stabilisca nell'intento di migliorare

lo stato generale del credito fondiario nel peculiare interesse dei socii, sia per le più favorevoli condizioni che ne deriveranno, occorrendo, pel credito individuale di questi, sia per *disimpegnare* una parte del capitale fisso immobilizzato nelle loro proprietà stabili, onde potersene ad ogni evenienza giovare. Ciò posto, si comprende che quand'anche una siffatta società mutua abbisogni di un capitale per costituirsi, questo venga formato da azionisti i quali si accontentino di ritirare dalle loro azioni un interesse eguale a quello delle obbligazioni fondiarie e nulla più.

Qualunque altra denominazione sarebbe quindi più appropriata di quella di *società di mutuatarii*, con cui si appellò la instituzione stabilita da fondatori disinteressati, nel senso che la speculazione non è loro scopo, e che i benefizi quindi si ripartiscono a comune vantaggio di tutti indistintamente i socii.

Comunque però, questa denominazione essendo oggigiorno ammessa in Francia e nel Belgio, è forza l'attenervisi.

La banca ipotecaria di Baviera, lo stabilimento d'Assia-Darmstadt (Renten Austat), la banca nazionale di Nassau, e la banca ipotecaria della Lusazia in Sassonia, sono fra le instituzioni germaniche di questo genere le sole che si possano considerare quali stabilimenti di speculazione in questo senso. che, quantunque create per vantaggio dei mutuatarii, sono fondate e rette da società finanziarie, ed agiscono principalmente nell'interesse dei mutuanti.

Ma ad eccezione di queste quattro instituzioni, tutte le altre della Germania sono aliene da ogni idea di speculazione per parte dei loro fondatori. Esse poggiano sul principio della mutualità la più perfetta, ed hanno tutto il carattere degli stabilimenti di pubblica utilità.

Qualunque poi sia il peculiare scopo dei loro fondatori, le instituzioni di credito fondiario di codesto paese possono classificarsi in due grandi categorie, di cui la prima comprende quelle fondate e rette dallo Stato o dalle provincie, la seconda quelle promosse da private associazioni.

Appartengono alla prima di queste categorie la cassa di credito territoriale d'Assia-Cassel, le instituzioni dell'Annover, di Baden, della Danimarca, e tra le prussiane segnatamente quella di Vestfalia.

Spettano alla seconda tutte le rimanenti che costituiscono il numero maggiore.

Le une e le altre poi delle instituzioni comprese in queste due categorie, abbiano o non la garanzia dello Stato, vanno sempre soggette alla sorveglianza governativa, e raro è che per istabilirle non intervenga o lo Stato o le provincie. Il meccanismo delle loro operazioni è così semplice e sicuro, che possono costituirsi e si costituiscono infatti pel maggior numero nel solo interesse dei mutuatarii stessi.

« È da osservarsi, dice Royer, come carattere che
» contrasta sommamente colle nostre abitudini finan-
» ziarie, che le instituzioni di credito fondiario in Ger-

» mania sono interamente fondate e rette nell' interesse
» esclusivo ed il maggiore possibile dei proprietarii mu-
» tuatarii, senza altra preoccupazione di quello dei mu-
» tuanti, fuorchè quella di dar loro tutte le garanzie,
» mercè le quali si contentano di un modico interesse.
» Il diritto e la partecipazione dei mutuanti a tutte
» le deliberazioni dell' associazione si riducono egual-
» mente a prendere conoscenza di tutti gli atti che pos-
» sono interessarli, ed a dare il proprio parere sopra tutte
» le operazioni che essi reputano poter compromettere
» la sicurezza del loro credito. Ma i veri amministra-
» tori sono i mutuatarii, come si ravvisa negli statuti ».

Quando esse non sono stabilite e quindi rette dallo Stato, vengono promosse, come dicemmo, da associazioni di mutuatarii, o da società di mutuanti; ma qualunque sia la loro origine, le principali loro operazioni non variano se non in quanto alcune di queste ultime emettono biglietti di banca con o senza corso forzato. Scopo precipuo di tutte è di far prestiti ipotecarii, e, salva qualche rarissima eccezione, sempre sopra *prima ipoteca*, a meno che il creditore primo inscritto sia rimborsato od acconsenta a posporsi loro (1).

L' ammontare dei prestiti che esse fanno, varia tra il terzo ed i tre quarti, ma più generalmente è stabilito nella metà del valore dello stabile dato in ipoteca (2).

---

(1) Statuti della Gallizia, Vurtemberg, Baviera, Posen, Sassonia (paesi ereditarii), Sassonia, Lusazia, Annover ec. (Vedi Royer).

(2) Presta sopra seconda ipoteca l' istituto di Silesia, (lettera *B*). (V. Royer).

Il modo di valutazione di questo stabile varia secondo le varie contrade, e talvolta secondo le località. Vi si procede prendendo per base ora la contribuzione prediale, ora certe norme prestabilite conformi ai caratteri particolari delle località, e per lo più per mezzo di periti. Generalmente non si computano gli elementi fluttuanti e variabili della proprietà. Si fanno imprestiti minori su fabbricati che su beni rurali. Tranne qualche rara eccezione introdotta recentemente in favore delle piccole proprietà, il *minimum* delle somme date in imprestito varia tra 1075 e 22500 lire nuove (1).

L'amministrazione di queste instituzioni procede col richiedente, concedendo un prestito, nella stessa guisa che un privato capitalista mutuante. Essa verifica la solidità ed il valore dell' ipoteca offerta, stipula un contratto di mutuo, richiede l' inscrizione. La sola differenza consiste nei maggiori mezzi che sono a sua disposizione per accertarsi della moralità del mutuatario, e della consistenza del pegno e del modo con cui essa effettua il prestito. Quest' ultimo più generalmente si compie col rilascio al mutuatario delle cartelle emesse in conseguenza del contratto, le quali poi o negozia

---

Prestano fino alla metà del valore dello stabile ipotecato Annover, Brema, Sassonia (paesi ereditarii) e Lusazia, Vurtemberg, Baviera e Gallizia (Vedi Royer). Presta 55 % Posen (vedi Royer). L'associazione dell'Holstein imprestava solo 1/5, Pomerania fino a 3/4, Silesia, (lettera *B*), 2/3.

(1) Baviera 1075, Gallizia 2150, Sassonia 3750, Vurtemberg 4300, Annover e Brema 9870, Posen 10,000, Carlenberg 11,150 lire. Però la banca ipotecaria di Lusazia prestava 375 lire, ed ora fa anche prestiti di 75 lire (Josseau).

egli stesso o fa negoziare per suo conto dall'amministrazione medesima con quell'aggio o quella perdita che può risultare dal loro valore venale sul mercato pubblico.

Però vi hanno alcune instituzioni le quali mutuano i capitali direttamente ed effettuano i prestiti in numerario, come all'Annover, nella Baviera, nel Vurtemberg ec.

I titoli emessi dalle associazioni si chiamano *lettere di pegno*, e sono la rappresentanza del capitale che il mutuatario toglie ad imprestito, e di cui si riconosce debitore.

Ma non vi ha correlazione fra questi titoli ed il contratto ipotecario che vi ha dato origine, in quanto che nel sistema moderno, presso le instituzioni perfezionate, essi danno azione al loro detentore contro la società che li emette, e solo sussidiariamente, qualora questa difetti, contro la massa degli stabili ipotecati che la guarantisce; ma non mai contro il mutuatario od i mutuatarii che acconsentirono le ipoteche. Tali titoli separatamente e nel loro complesso hanno per pegno inalienabile l'insieme degli stabili ipotecati, nel senso che questi ultimi, finchè rimangono ipotecati, costituiscono in definitiva una parte dell'avere dell' instituzione in favore della quale furono vincolati. Ma le *lettere di pegno* non sono che i titoli di credito di una società debitamente costituita, che si obbliga in proprio, che si sostituisce ai mutuatarii, che ne trasforma le private obbligazioni in una notoria e pubblica sua propria obbligazione, la quale nasce, si consolida ed acquista

maggior garanzia dai contratti ipotecarii, ma non ha in definitiva nulla a fare con essi, finchè coloro che li sottoscrissero, adempiono ai loro impegni.

Tanto è vero, che vi hanno instituzioni di credito fondiario,. come a mo' d'esempio l'associazione di Vestfalia, la quale presta il proprio capitale, non fa prestiti che fino alla concorrenza di questo, ed emette in conseguenza le *lettere di pegno* a suo bell'agio, non già per effettuare un prestito ipotecario, ma per prendere essa a mutuo, sopra titoli suoi proprii, ai quali per dare maggior pregio, aggiunge alla garanzia del suo capitale sociale quella dei fondi ipotecati in suo favore. Nè altrimenti succede per le società che fanno prestiti, rilasciando semplici cartelle.

Vi ha nel meccanismo delle instituzioni di credito fondiario una duplice e mutua garanzia. L' instituzione cautela e guarentisce i suoi mutuatarii rispetto ai capitalisti, ed è alla sua volta dai loro stabili ipotecati cautelata e guarentita verso questi ultimi.

La *lettera di pegno* non è quindi la rappresentanza del contratto di mutuo, se non nel senso che è una trasformazione di questo stesso contratto, analoga a quella che si opera delle cambiali e dei biglietti ad ordine in biglietti di banca.

Nel sistema di credito fondiario moderno coll' ammortizazzione obbligatoria, col rimborso della *lettera di pegno* meramente facoltativo alla instituzione di credito che la emette, non vi ha nè vi può essere correlazione diretta

tale fra la *lettera di pegno* ed il contratto ipotecario, che il detentore di quella possa aver mai azione contro il sottoscrittore di questa.

Che nell'origine, quando a richiesta del detentore l'instituzione doveva sei mesi dopo rimborsare la *lettera di pegno,* quando in conseguenza, in difetto di questo pagamento per parte della instituzione, poteva esserne richiesto il mutuatario in favore di cui quel titolo era stato emesso, si comprende che vi potesse essere fra questo ed il contratto di mutuo una correlazione diretta, e che quindi la specialità dell'ipoteca dovesse essere inscritta sul titolo medesimo, onde il detentore di esso sapesse contro quale stabile dovesse all'evenienza procedere. Ma in oggi questa specialità dell'ipoteca, questo diritto del detentore di una *lettera di pegno* contro un dato e determinato stabile è un vero non-senso, perchè niuna legge al mondo può dare azione contro colui che adempie agl'impegni assunti, e quindi in niun caso un mutuatario che paghi regolarmente le convenute annualità alla scadenza fissata, può in modo alcuno essere espropriato nè dalla instituzione, nè dal detentore della *lettera di pegno*, relativa alla sua proprietà. Fallisca pure l'instituzione, ma finchè il mutuatario paga le sue annualità, il detentore della lettera di pegno non può pretendere altro che di essere surrogato alla instituzione in tutti i suoi diritti, in tutte le sue ragioni, in modo che egli percepisca i suoi interessi alla loro scadenza, e rientri poscia nel suo capitale nel tempo voluto per ricostituirlo per mezzo dell'ammortizzazione.

Quindi a che monterebbe al detentore di una *lettera di pegno* di avere sopra di essa l'ipoteca specializzata, quando questa non potrebbe dargli azione contro il proprietario dello stabile ipotecato se non nel caso in cui questo non adempia ai suoi impegni?

La *lettera di pegno* non dà nè può dare quindi al suo detentore se non la sicurezza di percevere regolarmente i suoi interessi, e la certezza che la società da cui emana, ha mezzi pronti ed efficaci per far eseguire gl'impegni assunti da' suoi debitori, e che qualora essa non li adoperasse, potrà egli stesso nel medesimo modo farne uso.

Andar più oltre è un falsificare l' instituzione di credito, volendo individualizzare il credito di ciascun mutuatario, che essa anzi concentra e generalizza col sostituirvi il suo proprio; è cadere nell'assurdo perchè si supporrebbe che la *lettera di pegno* possa acquistare credito quando sia guarentita da uno stabile di cui il proprietario non adempia agl' impegni suoi; dacchè il ripetiamo, solo quando un mutuatario non pagherà alle loro scadenze le annualità convenute, potrà essere espropriato sia dalla società, sia, in difetto di questa, dai detentori delle *lettere di pegno.*

Ciò nientemeno avvi chi sostiene un siffatto erroneo sistema, e, ciò che parrà più singolare, sonvi ancora certe instituzioni in Germania che lo mantengono nei loro statuti, come per esempio quella di Posen, la quale designa sopra ciascuna *lettera di pegno* la relativa ipoteca

speciale che sussidiariamente la guarentisce, e dà al detentore di essa il diritto di chiederne, con preavviso di sei mesi, il pagamento, e di procedere direttamente sullo stabile ipotecato, quando a tale scadenza l'instituzione non effettuasse questo pagamento.

Però una siffatta clausola, ed un siffatto diritto meramente nominale, non si rinvengono non solo negli statuti del maggior numero delle instituzioni di credito fondiario della Germania, ma neppure in quelli delle poche associazioni, le quali, come quella di Posen, mantengono tuttora al detentore di una *lettera di pagno* il diritto di richiederne il pagamento a sei mesi di data, come sarebbero le associazioni di Pomerania, delle Marche o della Prussia occidentale.

Le *lettere di pegno* hanno un valore nominale che varia da 93, 75 a 21,500 lire (1): sono al portatore talvolta (2), ma per lo più al portatore, o nominative a piacimento del richiedente. Tranne presso le sopra indicate associazioni che si obbligano a riscattarle a sei mesi di data, le *lettere di pegno* non sono riscattabili che a piacimento della instituzione, e non danno altro diritto

---

(1) Sassonia 93, 75 - 375 - 1875 lire. Silesia, Posen, Brema 93, 75 - 182, 50 - 375 - 937, 50 - 1875 - 3750 lire. - Vurtemberg 215 - 430 - 1075 - 2150 lire. Gallizia 215 - 1075 - 2150 - 10,750 - 21,500 lire. Recentemente però la Banca ipotecaria di Lusazia emise lettere di pegno a 37,75 - 75 lire, e superiori.

(2) In certe associazioni le lettere di pegno sono semplicemente al portatore; ma in queste, come in altre instituzioni, un'annotazione posta a tergo della lettera di pegno la toglie dalla circolazione.

al loro detentore che il puntuale pagamento dell' interesse, il quale varia oggidi tra il 3 ed il 4 p. %.

Il modo d'emissione di questi titoli di credito è vario secondo le località, come la loro forma; ma ovunque l'emissione è assoggettata a tali formalità da offrire al pubblico la maggior possibile guarentigia circa la regolarità e la legalità di esso (1).

Le *lettere di pegno* sono poi assicurate dal fondo di riserva e di garanzia dell' instituzione, dello stabile dato in pegno, che per lo più è di un valore doppio del capitale mutuato, dalla solidarietà di tutti i membri dell'associazione, e finalmente quasi sempre dallo Stato o dalle provincie.

Generalmente le associazioni hanno un fondo di riserva e di garanzia, destinato a provvedere alle eventualità delle operazioni. Talvolta questo fondo è una sovvenzione od un'anticipazione fatta gratuitamente ovvero a tenuissimo interesse per parte dello Stato o delle provincie; talvolta si costituisce per mezzo di una quotizzazione dei primi mutuatarii, talvolta col prelevamento di annualità anticipate, o di un diritto di commissione, talvolta ancora per mezzo della differenza risultante tra l' interesse che l'associazione percepisce da' suoi debitori, e quello che essa paga ai suoi creditori.

Questo fondo impiegato in modo da essere sempre

(1) Nell'associazione di Posen, a mo' d'esempio, le lettere di pegno sono vidimate da delegati del tribunale (art. 231 degli statuti). (Vedi Royer).

disponibile, si va poi ogni anno aumentando del proprio interesse, e di parte o di tutto il benefizio che ricava dalle sue operazioni l'associazione, finchè giunto ad un dato limite fissato negli statuti, viene per l' eccedente applicato in favore dei mutuatarii (1).

Ad eccezione di quelle della Prussia orientale, che in ciò mantennero il sistema di Büring, perocchè di esse fanno parte indistintamente tutti i proprietarii della provincia, presso tutte le altre istituzioni germaniche è solo facoltativa l'entrata nell'associazione finchè il proprietario non ha con essa contratto un mutuo.

In origine tutti i socii erano solidarii gli uni degli altri, e davano in garanzia tutti gli stabili da caduno di loro posseduti. Ma in appresso la garanzia solidale fu ristretta ai soli stabili impegnati pel mutuo, e finalmente convertita in un premio d'assicurazione che si preleva dall'associazione sopra ogni mutuatario, sia sottoponendolo al pagamento di alcune annualità in più del numero voluto per l'estinzione del debito, sia prelevando un tanto per cento sul capitale mutuato nel punto stesso dell'effettuazione del prestito (2).

---

(1) Il fondo di riserva, e costituito mediante il pagamento anticipato, in Gallizia dà un semestre d'annualità.

Vurtemberg dà un mese e mezzo anticipato.

Lusazia, diritto d'emissione di 1/4 per 0/0 sulle lettere di pegno, minori di 50 talleri, e 1/2 per 100 sulle altre.

Posen 2 1/2 per mille diritto d'emissione.

L'ammontare del fondo di riserva è di 1 1/10 del capitale sociale nelle banche di Lusazia e Baviera: generalmente debbe al minimo uguagliare gl'interessi dovuti in un anno.

(2) Nell' associazione di Vurtemberg alla solidarietà è sostituito un fondo

Con quest'ultimo procedimento l'associazione costituisce un fondo speciale di garanzia; ed in caso peggiore, il mutuatario non può subire altra perdita fuor quella della sua tangente per il premio d'assicurazione, la quale però gli vien sempre restituita intiera od in parte, secondo che l'associazione stessa non ha avuto scapito di sorta, od avendone, questo non assorbisce tutta intiera la tangente medesima (1).

Assicurata pertanto, come dicemmo, dall'avere dell'associazione che la emette, dallo stabile ipotecato pel capitale mutuato che essa rappresenta, la *lettera di pegno* essendolo ancora della solidarietà dei socii, ben si vede come la garanzia dello Stato e della provincia sia meramente morale, e non abbia altro scopo che di accrescere la fiducia.

E per vero l'esperienza di pressochè un secolo, e di un secolo agitatissimo come quello che corse fino a noi, ha dimostrato che nessun detentore di codesti titoli di credito si trovò mai forzato a ricorrere a quest'ultima garanzia per insufficienza delle altre. Secondo le varie località gl'interessi delle *lettere di pegno* sono pagati

---

speciale di garanzia per mezzo di un prelevamento del 4 1/2 p. °/₀ nell'effettuazione del prestito.

(1) L'associazione di Vurtemberg è la sola, che in caso di liberazione anticipata non chiude definitivamente il conto della riserva. Essa in tal caso assesta questo conto, ma invece di pagarne l'ammontare al mutuatario liberato, gli lascia una promessa di pagamento alla scadenza in cui doveva naturalmente estinguersi il suo debito, cioè al 50.° anno. Questa promessa frutta il 2 1/2 p. °/₀ a beneficio del detentore.

annualmente od a semestri, sia sopra l'esibita di questi titoli stessi che ad ogni pagamento sono controsegnati con bollo a secco, sia dietro presentazione di *vaglia* annessi alle *lettere* medesime, sia finalmente (e questo succede nel maggior numero delle associazioni) sopra *vaglia* separati, che sono negoziabili indipendentemente dalle *lettere di pegno* a cui si riferiscono.

Generalmente le associazioni emettono, ricevono e riscattano le *lettere di pegno* al loro valore nominale. Il riscatto si opera ad ogni semestre od una volta all'anno almeno per mezzo dell'estrazione a sorte, e fino alla concorrente dell'ammontare della totalità dei premii di riscatto compresi nell'annualità, e di tutte le altre somme disponibili per quest'uso (1).

Alcune associazioni fanno facoltà ai detentori di *lettere di pegno* di chiederne la restituzione, ma non si assumono l'obbligo di farla che fino alla concorrente del fondo disponibile pel riscatto a ciascuna scadenza determinata dagli statuti. In questo caso coloro che desiderano la restituzione, facendone la domanda sei mesi prima dell'epoca del riscatto, sono inscritti, e giunta questa, sono rimborsati secondo l'ordine d'inscrizione e secondo la disponibilità dei fondi destinati al riscatto per estrazione a sorte, che più non s'effettua o si compie solo per quella parte che non rimane assorbita da tale rimborso.

---

(1) La sola associazione di Posen nel riscattare per estrazione a sorte delle *lettere di pegno* tien conto dell'aggio di cui godono sulla piazza, ma solo fino alla concorrente del 5 p %.

Alcune di queste istituzioni, per costituirsi un fondo di garanzia, non procedono al riscatto delle loro *lettere di pegno* che nel secondo o terzo anno d'ogni prestito; ma in tal caso esse percepiscono dai mutuatarii due o tre annualità in più di quelle richieste per l'estinzione del debito, affinchè il riscatto dei titoli a questo relativi in definitiva venga a compiersi contemporaneamente alla estinzione stessa.

Finchè il mutuatario paga esattamente l'annualità convenuta, e gli stabili ipotecati per garanzia del prestito non subiscono deterioramenti tali da compromettere la solidità del pegno, l'associazione territoriale non può costringerlo alla restituzione integrale del suo debito.

Per contro il mutuatario ha sempre il diritto di liberarsi in parte od in tutto del suo debito, sia in numerario, aggiungendo o un diritto di commissione, ovvero un solo semestre d'interessi, e talvolta anche l'uno e l'altro, sia in *lettere di pegno* al loro valor nominale col solo pagamento dei *vaglia* d'interessi non scaduti, quando questi non sono restituiti unitamente alle *lettere* stesse a cui si riferiscono.

Presso alcune instituzioni è limitato il *minimum* delle restituzioni parziali, le quali per lo più non possono essere minori dell'ammontare di un'annualità; in altre associazioni territoriali per contro l'asse della restituzione parziale rimane a piacimento del debitore.

L'annualità comprende l'interesse, la quota di sdebitazione le spese d'amministrazione, e talvolta una quota-

parte pel fondo di riserva. Essa debbe sempre essere pagata in numerario e ad una scadenza che precede almeno di un mese quella del pagamento degl'interessi delle *lettere di pegno* (1).

In alcuni statuti il limite massimo delle annualità è fissato, come per esempio nelle associazioni dell'Annover, nelle quali ferma rimane al 5 % l'annualità, ma varia il riscatto in modo che l'estinzione si operi in settantadue anni col 1/4 %, in cinquantasei col 1/2 %, in quarantasette coi 3/4 %, in quarantunanni coll'1 %.

L'interesse pagato dal mutuatario è generalmente lo stesso che pagano le associazioni ai loro creditori. Presso alcune però è d'alcunchè maggiore, e costituisce uno dei loro benefizi (2).

Quando il tasso generale dell'interesse diminuisce, le associazioni operano la conversione delle loro *lettere di pegno*, offrono cioè ai detentori di queste o il rimborso, o il cambio loro contro cartelle fruttanti minori interessi.

---

(1) Posen, annualità 5 1/4, cioè 3.50 interesse, 1,50 riscatto, 1/4 p. % spese.
Prussia occidentale 4 1/2, » 3,50 1/2 riscatto, 1/4 spese, 1/4 riserva.
Baden 6 » 4 1/2 interesse, 1 3/4 riscatto e spese.
Gallizia 5 1/4 » 4 interesse, 1 riscatto, 1/4 p. % spese.

(2) In alcune instituzioni l'interesse non è fisso, ma varia secondo il prezzo del danaro al momento dell'emissione, e ciascuna serie di lettere di pegno ha il suo particolare interesse. Così a mo' d'esempio praticasi nell'associazione di Sassonia, e nella banca ipotecaria di Lusazia.

In alcune instituzioni si paga un più tenue interesse alle cartelle minori. Così nell'associazione di Pomerania le lettere di pegno di un valore maggiore di 100 talleri (375 lire) fruttano il 3 1/2 p. %, mentre quelle di un valore minore fruttano solo 3 1/3 p. %.

In alcuni statuti questo diritto di operare la conversione è specificato, come in quelli per esempio di Sassonia (1).

La quota di sdebitazione varia fra il $^1/_4$ ed il 2 $^0/_0$, ed estingue il debito in settantadue anni nel primo caso, in vent'otto nel secondo. Generalmente essa è fissa; vi hanno però alcune istituzioni in cui il mutuatario può accrescerla a piacimento lasciandosi a lui il determinarla nel contratto di mutuo.

In alcune associazioni, in quella di Posen per esempio, nel caso in cui il mutuatario non possa o non voglia pagare il premio di riscatto stabilito, esso viene considerato come un capitale di cui il mutuatario stesso paga 5 $^0/_0$ d'interesse (art. 34).

Le spese d'amministrazione sono talvolta comprese nell'annualità, talvolta no. Per la più parte delle associazioni sono stabilite in modo fisso, per alcune sono variabili. In generale però non eccedono il $^1/_4$ $^0/_0$.

Siccome il credito e l'essere delle associazioni territoriali dipendono essenzialmente dalla regolarità del pagamento delle annualità, così indipendentemente da un sistema ipotecario generalmente buonissimo, e da sistemi eccellenti per l'evaluazione degli stabili ipotecati, una legislazione speciale interviene per dare a queste associazioni mezzi speditivi e rigorosi onde costringere i debitori morosi al versamento delle somme dovute. Quindi, sia che percepiscano le loro annualità in via amministrativa o non,

(1) Paesi ereditarii.

scaduto il termine fisso pel pagamento, se un'ingiunzione iterativa di pagare rimane senza effetto, esse fannosi tosto mettere al possesso degli stabili ipotecati, e vi nominano un economo.

In alcune località il sequestro dura sino al totale pagamento del debito in capitale, interessi e spese, a meno che gli statuti prescrivano la vendita entro un termine prestabilito, o concedano facoltà al mutuatario di liberarsi, dando il suo stabile in affitto.

In altre località il sequestro dura soltanto pel tempo bastevole alla riscossione delle annualità e delle spese. Però in queste, nel caso di recidiva, si procede alla spropriazione, la quale si compie od in via amministrativa od in via giudiziaria a gradimento dell'associazione, e si faccia od in uno o nell'altro modo, la processura è sempre prontissima.

Indipendentemente da questi mezzi, le associazioni possono colpire con ammende il debitore moroso, e contrarre con qualche casa bancaria o con altri un mutuo sullo stabile ipotecato e per conto del debitore stesso, in attesa del pagamento che dovrà risultare dal sequestro o dalla espropriazione.

Le espropriazioni sono rare, le associazioni essendo bastevolmente tutelate col sequestro, la cui spesa è di poco momento sia per l'obbligo che incumbe generalmente ai socii di accettare l'uffizio d'amministratore o di economo, sia per il diritto d'affittare le proprietà sequestrate che alle medesime compete.

Nelle contrade poi dove i codici ipotecarii non furono

modificati, gravissime ammende stabilite contro coloro che nascondono pesi ed ipoteche non inscritte, compiono il sistema coercitivo di cui dispongono le associazioni territoriali, e senza il quale esse non potrebbero adempiere il benefico loro uffizio (1).

---

(1) Ecco alcuni dei mezzi coercitivi, che si trovano stabiliti negli statuti di alcune instituzioni di credito fondiario germaniche:

ANNOVER. I tribunali non possono ordinare l'espropriazione di uno stabile senza il consenso dell'associazione.

Questa può far amministrare o far sequestrare gli stabili, oltre l'interesse degl'interessi.

BREMA. Otto giorni dopo la scadenza, la cassa chiede il pagamento; passati indi tre giorni, fa vendere quanto non è indispensabile alla coltivazione; sei settimane appresso procede al sequestro. Le ammende sono di 1/4 p. °/o per quindici giorni, di 1/2 p. °/o per un mese, di 3/4 p. °/o per un mese e mezzo, di 1 p. °/o se maggiore è il ritardo.

WURTEMBERG. Quando l'Associazione ricorre all'espropriazione, dà avviso al magistrato municipale di tale sua determinazione. Questo fa seguire senz'altro le pubblicazioni legali, e, dopo una mora di un mese, ed un'altra di giorni quindici, si procede all'aggiudicazione a benefizio dell'istituzione. Quest'ultima può contrarre un mutuo per conto del mutuatario, sia con una casa bancaria, sia altrimenti.

Il mutuatario rinuncia formalmente ad ogni via di processura ordinaria, alla quale potrebbe ricorrere per impedire la legislazione eccezionale dell'associazione.

GALLIZIA. L'associazione si paga sullo stabile che le conviene.

I suoi libri fanno fede in giudizio e fuori.

Il comitato degli Stati ha un potere arbitrale.

Si può fare appello contro le decisioni di esso al magistrato di Lemberg ed alla corte suprema di giustizia di Vienna.

Tutti i tribunali possono ordinare l'esecuzione provvisoria delle loro sentenze in favore dell'associazione, non ostante appello.

È libera l'associazione di scegliere fra l'esecuzione amministrativa, o per via giuridica.

Le associazioni territoriali godono tutte di molti privilegi, i quali però variano secondo le località. Esse sono esenti dai diritti di bollo, d'insinuazione e da altre spese pei contratti di mutuo (1).

Le provincie, i comuni, gl'incapaci, le corporazioni, le casse di risparmio, quelle di depositi e di consegne sono autorizzate ad impiegare i proprii fondi in *lettere di pegno* (2). In molti luoghi queste stesse *lettere* sono ricevute nelle casse pubbliche. In Baviera i biglietti del banco ipotecario hanno perfino corso forzato.

Alle stesse associazioni, per la mggior parte, lo Stato o le provincie danno, come già avvertimmo, sovvenzioni, o vi sono interessati per un quantitativo di beni demaniali o provinciali ad esse impegnato.

Se niuno copre il prezzo d'incanto, si fa la vendita al dissotto del primo incanto.

L'associazione può riservarsi la totalità o parte dello stabile sequestrato.

Il debitore ha 14 giorni per appellarsi del sequestro.

Ogni membro dell'associazione debbe accettare le funzioni di economo di un sequestro, o di un'espropriazione di stabili nel circondario del suo domicilio.

Si preleva nel sequestro l'ammontare delle imposizioni; quindi l'associazione si paga, ed il di più, se ve ne ha, è rimesso al giudice.

Ogni contestazione sopra i conti fra l'amministrazione ed il debitore è risolta da arbitri.

In caso di fallimento, l'associazione è obbligata di presentarsi in ordine; ma dopo due incanti non coperti, essa può esigerne un terzo a qualunque prezzo, e pagarsi subito sul prodotto.

(1) In Gallizia il bollo è obbligatorio, però per i vaglia d'interessi, i quali non sono pagabili, se i loro detentori non hanno adempito a questa formalità.

(2) Vedi gli statuti dell'associazione di Sassonia (art. 56): quelli dell'associazione di Pomerania e parecchi altri (Royer e Josseau).

L'amministrazione delle medesime si compone generalmente di una direzione centrale nella sede principale, che spedisce gli affari correnti, d'un comitato che si raduna periodicamente a certi intervalli di tempo, di direzioni o comitati di distretti nelle succursali stabilite nei principali centri di popolazione, di commissarii speciali nei diversi distretti della provincia, ed infine dell'assemblea generale di tutti i membri che le compongono.

Talvolta vi sono eziandio assemblee generali dei mutuanti o detentori di *lettere di pegno*; talvolta questi nominano soltanto una commissione di sorveglianza: ma per lo più non hanno ingerenza alcuna nell'amministrazione e nel controllo delle associazioni territoriali.

Sieno queste fondate dallo Stato o dalle provincie o da privati, il Governo esercita ovunque la più scrupolosa sorveglianza su di esse non solo coll'opera d'un commissario speciale da lui delegato, ma sì pure per mezzo di tutte le autorità costituite.

Da quanto siamo venuti fin qui esponendo, può rilevarsi come le operazioni di codeste instituzioni sono generalmente limitatissime, e riduconsi nel far prestiti mediante riscatto obbligatorio per annualità, nell'emettere e negoziare *lettere di pegno* per un valore eguale all'ammontare dei prestiti, nel percepire le annualità, nel pagare gl'interessi dei titoli di credito da loro emessi, e nel riscattarne un dato numero ogni anno per mezzo dell'estrazione a sorte, nello sconto dei titoli medesimi ne' sei mesi tra l'avviso dato ed il riscatto: nel far deposito di fondi destinati a mutui ipotecarii.

Alcune di esse, cioè quelle fondate nell'interesse dei mutuanti, aggiungono a queste operazioni quelle di far mutui sopra deposito di titoli commerciali, di emettere de' biglietti di banca, di fare assicurazioni sulla vita ec.

Le associazioni di mutuatarii, dice Royer, non fanno uso del credito propriamente detto, e quindi non emettono mai biglietti di banca o carta monetata, non percevono nè aggio nè dritto di commissione. Esse poi non recano verun turbamento nel sistema finanziario del paese, dacchè attivano solo la circolazione del numerario senza mai accumularlo in nessun luogo e senza creare nessun valore nuovo monetario. Sieno esse semplici agenzie di prestito o casse di prestiti e di garanzia, loro scopo unico e costante quello è di ridurre la ragione generale dell'interesse del danaro, di mettere capitali a disposizione dell'agricoltura ad un aggio sempre eguale e talvolta anche inferiore a quello, cui sottostanno il pubblico erario, il commercio e l'industria manufatturiera: di promuovere e facilitare potentemente tutte le grandi migliorie agrarie, ricomponendo col semplice pagamento d'una tenue annualità i capitali in esse impiegati, cui sarebbe impossibile all'agricoltura disimpegnare altrimenti.

Le società di mutuanti invece sono vere banche ingegnosamente combinate, ma che non lasciano di presentare varii pericoli ed inconvenienti, ed hanno certi caratteri che sembrano in diretta opposizione col principio che debbe informare le instituzioni di credito fondiario. E per vero

come mai conciliare la facoltà concessa a questi stabilimenti di emettere biglietti di banca, che per loro natura debbono essere pagabili a vista, colla necessità in cui sono le società di credito fondiario di non serbare mai numerario in cassa sotto pena di non poter ricomporre colle annualità il capitale nel periodo di tempo consentito? D'altronde, come ben fa osservare il Royer « l'enunciazione pubblica di un capitale so-
» ciale nominale che non è mai intieramente compiuto,
» può diventare una sorgente di nascosti abusi. Siccome
» poi il benefizio risultante dalla creazione di biglietti
» di banca e di *lettere di pegno*, procura ai mutuanti
» un'interesse usurario, il quale debbe naturalmente
» reagire sul saggio generale dell'impiego dei capitali
» senza per nulla approfittare ai mutuatarii, crediamo
» poter, senza tema d'errare, asserire che gl'interessi
» d'un paese sono d'assai più efficacemente guarentiti
» ed i bisogni suoi più utilmente soddisfatti per mezzo
» delle associazioni territoriali che non dalle banche
» fondiarie » (1).

Tuttavolta non si può disconoscere che anche le banche fondiarie, quando sono mantenute in certi stretti limiti e bene amministrate rendono servigi notevoli, perchè al postutto diminuiscono la ragione dell'interesse per il mutuatario, e gli offrono il beneficio della sdebitazione per annualità di riscatto.

---

(1) Royer.

Così, a mo' d'esempio, la banca ipotecaria e di sconto di Monaco ha fruttato incontrastabili vantaggi alla Baviera, nella quale invano si era tentato di stabilire una associazione territoriale, e dove quella di Wurtemberg, che operava prima della banca, faceva sottostare i proprietarii a condizioni più onerose. D'altronde il modo col quale la banca di Baviera ha fatto fronte alla crisi del 1848, dimostra che se incontrastabili sono in massima i pericoli segnalati da Royer, tuttavolta però essi possono rimuoversi con una buona amministrazione, e segnatamente poi con un rimedio, per verità peggiore del male, cioè col *corso forzato* dei biglietti.

E in vero nel rendiconto della stessa Banca per l'anno 1848 si fa osservare che ha attraversato una crisi gravissima (*une épreuve de feu*), ma che ne è uscita vittoriosamente.

Con una decisione del 10 gennaio dello stesso anno essa aveva limitato i prestiti sopra ipoteca alla somma realizzabile entro l'annata colle annualità e le liberazioni volontarie, e questa somma salì ad oltre 14 milioni, cioè a due milioni di più della somma che, a termini de' suoi statuti, essa debbe dare in imprestito sopra ipoteca.

Il risultato del rendiconto 1849, dice Josseau (1), dimostra « che lo stabilimento della banca di Baviera » non fa che prosperare dopo l'ultimo rendiconto dato » nella relazione del sig. Royer, che è quello del 1845 ».

(1) Josseau, *pag.* 253.

L'altra banca ipotecaria della Germania è quella di Bautzen, fondata nel 1844 dagli stati provinciali, cioè dalla provincia stessa dell'alta Lusazia in Sassonia, ed amministrata per suo conto.

Essa non ha per base la sdebitazione obbligatoria del mutuatario per mezzo di annualità di riscatto, da che spera raggiungere lo stesso scopo rendendo facili le liberazioni per mezzo di acconti minimi. Epperciò è fra tutte le instituzioni della Germania quella di cui sia inferiore il limite del prestito (lire 75), e le cui cartelle o lettere di pegno sieno minori (lire 37. 50).

Essa emetteva nell'origine solamente lettere di pegno; ma le sue operazioni non prosperando, tuttochè effettuasse i suoi prestiti in numerario, fu autorizzata ad emettere eziandio biglietti di banco, ma senza corso forzato. A tal uopo la provincia le costitui un nuovo capitale sociale di 1,875,000 lire.

Il sig. Josseau dubita che anche con siffatte modificazioni codesta banca ipotecaria possa prosperare; e noi che l' abbiamo in particolar modo studiata sul luogo, ed abbiamo avuto sopra di essa tutti i ragguagli desiderabili dall'egregio suo direttore, siamo indotti a dividere la medesima opinione, almeno per ciò che spetta al credito fondiario, perchè non avvi instituzione che possa reggere con vizi organici si capitali.

Probabilmente succederà in Lusazia quanto avvenne altrove, che cioè la banca instituita a pro' dell' agricoltura e della proprietà fondiaria, diverrà una semplice

banca commerciale; ma comunque, al giorno d'oggi essa giustifica pur troppo tutti gl'inconvenienti inerenti alle banche fondiarie propriamente dette senza averne i vantaggi.

Non parliamo della terza di queste banche esistenti in Germania, di quella cioè di Nassau, perchè sebbene essa sia la cassa di credito fondiario istituita dal Governo nel 1840 a carico e spese dello Stato, fu poi colla legge del 19 febbraio 1849 trasformata in vera banca nazionale.

Consta infatti dal rendiconto della medesima per il 1849, che se il suo capitale attivo è rappresentato per gli $^{8}/_{10}$ circa da titoli provenienti da operazioni fondiarie, la nuova istituzione, per mezzo delle considerevoli anticipate fatte allo Stato, si è però notevolmente allontanata dall'idea fondamentale che la informava nella sua origine, dimodochè, a propriamente dire, essa è attualmente meno uno stabilimento di credito fondiario, che una creazione finanziaria stabilita collo scopo di centralizzare nelle mani dello Stato i capitali disponibili del paese (1).

A chiarir maggiormente quanto siamo venuti finqui dicendo, e così porre meglio in grado il lettore di apprezzare al giusto le instituzioni germaniche, gioveranno:

1.° Uno stato delle principali fra di esse, indicante in varie epoche il saggio dell'interesse, e l'ammontare delle *lettere di pegno* in circolazione (2);

---

(1) Josseau.

(2) Vedi allegato, n.° 1.

2.° Uno degli statuti di cascuno dei tre principali tipi delle instituzioni di credito fondiario della Germania, cioè:

Lo statuto del banco ipotecario di Baviera, ricavato dall'opera di Royer, aggiugnendovi le variazioni introdotte nel 1850, che desumiamo da Josseau (1).

Lo statuto dell'associazione di Gallizia, il cui ordinamento viene generalmente considerato come il più perfetto fra tutte le associazioni territoriali (2);

Lo statuto della cassa di credito di Assia-Cassel stabilita e retta dallo Stato (3), che prendiamo da un precedente nostro scritto (4).

Ora, data così ragione dell'indole e del meccanismo delle instituzioni germaniche, ci rimane a discorrere dei risultati per esse ottenuti.

Dicemmo in sul principio, essere ufficio loro di fare per l'agricoltura quanto fanno le banche per l'industria manufatturiera ed il commercio.

E per vero la banca commerciale s'interpone quale intermediario tra il capitalista e l'industriale per guarentire la solvibilità di quest'ultimo. Il suo intervento dispensa da ricerche difficili e talvolta infruttuose. La fiducia ch'essa inspira, basta a rendere accetto il biglietto di banco, cioè un titolo di credito trasformato nelle sue mani, distinto da un conio uniforme, rivestito

(1) Vedi allegato n.° 2.

(2) Vedi allegato n.° 3.

(3) Vedi allegato n. 4.°

(4) *Notizie sopra le instituzioni di credito agrario.* Torino 1845.

d'un valore in certo modo autentico e tangibile, diviso in cartelle comode, e dotato di una grande facilità di trasmissione che debbesi alla regolarità ed alla certezza del pagamento.

Ebbene le instituzioni di credito fondiario raggiungono un consimile scopo quanto agli effetti, modificato però nella sua essenza dall'indole particolare della proprietà territoriale.

Esse, come la banca commerciale, s'interpongono pure quali intermediarie fra il capitalista e l'agricoltore, guarentiscono la solvibilità del mutuatario, la regolarità del pagamento, e sostituendo parimenti al credito individuale dei loro debitori il proprio, imprimono una grande facilità di trasmissione ai titoli che lo rappresentano.

Se non che l'agricoltura non piegandosi alla rapida trasformazione dei capitali che impiega, le associazioni territoriali, al biglietto di banco pagabile a vista, siccome il rappresentante dei capitali adoperati nelle transazioni commerciali e industriali che si compiono e si rinnovano prontamente, dovettero surrogare un'obbligazione consolidata simile alle obbligazioni dello Stato, che fosse una *carta-capitale*, e non una *carta-moneta.*

Dalla diversa natura di questi titoli dipende l'inferiorità delle instituzioni di credito fondiario a petto delle banche commerciali; ma ciò non toglie che adempiano (e l'esperienza dimostra che vi riescono nel modo più soddisfacente) al loro uffizio per l'agricoltura.

Esse esonerano il capitalista mutuante da ogni spesa

ed indagine per accertarsi della moralità del mutuatario e della solidità del pegno offerto; gli offrono un impiego sicuro, dispensandolo dai fastidii della sorveglianza dello stabile ipotecato e da ogni spesa di processura; gli lasciano finalmente la disponibilità del capitale mutuato per la facile trasmissione che ha la lettera di pegno, per la sua sicurezza e per la regolarità con cui sono pagati i suoi interessi.

D'altra parte esse presentano ai mutuatarii la facilità di rinvenire capitali ad un saggio di gran lunga inferiore a quello ch'essi potrebbero individualmente procurarsi, per quanto fosse la loro moralità e solvibilità; perocchè nel sistema dell'associazione il bisogno dell'individuo sparisce a fronte dell'agiatezza e della malleveria di tutti i socii, e l'aggio dell'interesse vien solo regolato dall'abbondanza o scarsità del numerario, e non più da considerazioni private.

Mentre poi l'associazione somministra a tenue interesse i capitali, non solo ne rende facile e certa la restituzione, ma avvezza i mutuatarii, quasi forzatamente, ad un certo spirito d'ordine che non può non arrecare grandi benefizi nell'amministrazione delle private fortune. Infatti il debitore che è costretto a pagare esattamente le annualità sotto pena di vedere adoperati in suo danno i mezzi pronti e sommarii di cui dispone la associazione, necessariamente debbe acquistare un'abitudine al risparmio, la quale non è a credere che si perda così tosto, estinto che sia il debito. Ed un eccita-

mento a tale abitudine viene anche dalla facoltà fatta al mutuatario di liberarsi o in tutto o parzialmente a suo beneplacito. Inoltre a questi benefizi vuolsi aggiungere ancora quello di esonerare il mutuatario stesso da una quantità di spese.

Ma, oltre tali vantaggi pei mutuanti e pei mutuatarii, le associazioni altri ne recano d'incontestabile interesse pubblico. Ovunque esse sorsero, ebbero costantemente per effetto di liberare la proprietà, e di somministrare al suolo i mezzi di prosperare.

È fatto innegabile che ad esse la Germania va debitrice dell'incremento prodigioso preso dalla sua agricoltura in breve spazio di tempo. Del resto, il miglior modo di giudicare della bontà di una pubblica instituzione, quello si è di vedere qual uso ne abbia fatto il paese dove sorse, perchè, se essa può ne' suoi primordii con fallaci e lusinghiere promesse sedurre non pochi, ove sia cattiva, viene di poi prontamente abbandonata e riprovata dal buon senso e dall'istinto che ha ognuno del proprio interesse.

A portare un esatto giudizio sui risultati di un' instituzione di credito, voglionsi esaminare il numero, il valore ed il corso dei titoli da essa emessi. Vuol essere segnatamente considerato il corso, cioè il valore venale di questi, come quello che può dare la misura più giusta della pubblica fiducia nella instituzione stessa, tanto più quando i titoli medesimi, per la natura particolare di questa, non possono nella loro circolazione andar soggetti all'aggiotaggio.

Or bene consta che le *lettere di pegno* si mantennero costantemente al dissopra del pari, se si eccettuano i tempi della guerra napoleonica (1). Ed anche in quest'epoca di crisi generale, lo scapito che toccò loro fu sempre minore di quello dei fondi pubblici e di altri valori.

Un altro fatto di gran rilievo risulta dalla crisi gravissima che sembrava minacciare le associazioni prussiane, quando, come già avvertimmo, le riforme e la conversione compiutesi nel 1838 suscitavano tante acerbe critiche.

Quei provvedimenti ebbero poca influenza, dice Royer, sul corso, e fornirono anzi un'occasione di più in cui si è manifestato quanto sia il favore del pubblico per le associazioni territoriali.

Ed infatti, il corso delle *lettere di pegno*, convertite alle borse di Berlino e di Breslavia, si mantenne costantemente al dissopra del pari, non ostante la facoltà concessa ai detentori delle antiche *lettere di pegno* di esigerne il rimborso, qualora non volessero sottostare alla conversione ed alle altre condizioni. Tanto è vero che sopra l'emissione di Breslavia o dell'associazione di Silesia, che saliva a 40 milioni di scudi di Prussia, le domande di rimborso non salirono che a 26 mila scudi, tuttochè questa prima instituzione di credito fondiario fosse stata da più crisi travagliata (2).

(1) Vedi l'allegato al n.° 5, ed anche al n.° 1.

(2) Royer, *Des institutions du crédit foncier*, e l'allegato n.° 5.

Nella Prussia orientale poi, dove maggiore fu la paura per la conversione, tuttochè fosse offerta con un premio di 1 p. $^0/_0$, sopra circa 14 milioni di talleri di lettere di pegno in circolazione, il rimborso chiesto non salì che a 134,000 talleri, ed il corso che da 103 cadde un istante a 90, risalì tosto a 101 $_1/^2$, e si mantenne poscia costantemente al dissopra del pari.

Per altra parte dalla relazione del sig. Josseau, compilata sopra più recenti documenti uffiziali raccolti dal Governo francese, si desume che le *Lettere di pegno* attraversarono felicemente la crisi del 1848, in mezzo alla quale scapitarono pure tutti i fondi pubblici e tutti gli altri titoli di credito (1).

E per vero, mentre le rendite dello Stato prussiano erano quotate in media a 69 p. $^0/_0$, le azioni della banca di Prussia a 63 p. $^0/_0$, e le azioni delle vie ferrate da 50 a 90 p. $^0/_0$, il corso medio delle *Lettere di pegno* fruttanti un interesse del 3,50 p. $^0/_0$ fu nella Silesia e nella Pomerania del 93 p. $^0/_0$; nella Prussia occidentale di 83 p. $^0/_0$ e nella Prussia orientale di 96 p. $^0/_0$.

Il ragguaglio è quindi tutto in favore delle *Lettere di pegno*, segnatamente se si tien conto dell' influenza che dovettero esercitare sul corso di questi titoli i diversi imprestiti dello Stato, che quivi andarono succedendosi, e l' impiego offerto ai capitali nelle vie ferrate.

Nel 1850, cioè dopo la crisi commerciale che tanto

---

(1) Josseau, *Des institutions du crédit foncier.*

travagliò l'Europa, il confronto si sostenne collo stesso vantaggio. Così mentre le cartelle del debito pubblico prussiano fruttanti il 3.50 p. $^0/_0$ d'interesse era il 30 aprile dello stesso anno a 86,50, le lettere di pegno delle diverse associazioni territoriali della Prussia, fruttanti un eguale interesse, erano quotate dal 90 al 95 $^3/_4$ p. $^0/_0$, quelle di Posen al 4 p. $^0/_0$ si negoziavano a 102, e quelle del Meclemburgo a 105, malgrado la concorrenza che faceva a queste ultime il prestito di 70 milioni contrattato ad Amburgo dopo l'incendio del 1842.

In quanto poi all'ammontare delle *lettere di pegno* in circolazione, da una tabella desunta dalla citata relazione del sig. Josseau consta, che nelle associazioni in essa contemplate sopra una popolazione di circa 27 milioni d'abitanti, esse oltrepassavano un mezzo milione (1).

Queste cifre somministrano la prova più significante che si possa desiderare, dei servizi resi a questi paesi dagli stabilimenti di credito fondiario.

Ora a compimento di queste sommarie notizie sopra le instituzioni di tal natura che sono nella Germania, dobbiamo accennare ancora alle casse di credito delle città anseatiche, che sono instituzioni *sui generis*.

La cassa di credito d'Amburgo sorse in conseguenza dell'incendio di codesta città nel 1842, che costrinse molti proprietarii a ricercare mutui per ricostruire le loro case.

(1) Vedi allegato n.° 6.

Essa ha tre classi d' interessati, cioè:

1.° I proprietarii, i quali vogliono costituirsi un fondo di risparmio per pagare i loro debiti;

2.° Quelli che sono dalla cassa assicurati contro i loro creditori fino ai $^3/_4$ del valore del fondo;

3.° Quelli che non avendo proprietà alcuna, vogliono porsi in grado d'acquistarne.

I proprietarii, di cui alla 1.ª categoria, stimano a loro bell'agio la loro proprietà, e sul valore così stabilito pagano alla cassa 1 $^1/_2$ p. $^0/_0$ nel primo anno, 1 p. $^0/_0$ nel secondo e nel terzo anno, e $^1/_2$ p. $^0/_0$ nei successivi.

I pagamenti si fanno semestralmente, ed in difetto sono stabilite ammende.

La cassa paga 2 $^1/_2$ p. $^0/_0$ del deposito, che il deponente può ritirare a piacimento, previo avviso di tre mesi se è minore di 1870 lire, e di sei mesi se maggiore.

In questo caso lo stesso deponente può anche chiedere una *lettera di pegno*, ovvero passare nella seconda classe, ciò che egli fa ordinariamente quando è astretto al pagamento del suo debito da un creditore.

Passando però nella seconda classe, il suo stabile è stimato, e se la valutazione si trova maggiore della sua, sottostà ad un supplemento di contributo dal giorno in cui fu ascritto alla cassa.

Quanto agl' interessati della seconda categoria, la cassa li guarentisce fino ai $^3/_4$ del valore della loro proprietà dietro perizia.

Essi pagano lo stesso contributo di quelli della prima

categoria. In caso di ritardato pagamento sottostanno ad un ammenda di $^1/_2$ p. $^0/_0$ al mese nei primi sei mesi, e di 1 p. $^0/_0$ pel restante dell'annata. Trascorso poi l'anno, essi sono rimborsati ed esclusi dalla società; e qualora la cassa avesse già pagato il loro creditore, essa procede alla espropriazione.

La garanzia della cassa consiste in ciò, che gl' interessati possono ricorrere ad essa, qualora siano ingiunti al pagamento da un loro creditore, e non rinvengano a tal uopo il capitale necessario al 4 p. $^0/_0$. La garanzia non comincia che nel secondo anno dell' associazione alla cassa, e dura cinque anni, passati i quali vuol essere rinnovata. Il proprietario riceve una cartella d'assicurazione; ma debbe, occorrendo, ricercare il capitale per soddisfare i suoi creditori, ed in difetto darne avviso alla cassa in certe determinate epoche.

La cassa paga i creditori de' suoi aderenti a prorata dei fondi di cui dispone, ma nè essa nè i suoi interessati, qualora la paghino, non possono essere molestati dai creditori.

Essa percevе un dritto di commissione di $^1/_2$ p. $^0/_0$ per la sua subrogazione ad un credito da essa estinto, e ne percevе il 4 p. $^0/_0$ dal debitore, finchè per mezzo del suo contributo annuo questi siasi sdebitato.

Il capitale non è mai esigibile fuorchè nel caso di deterioramento dell' ipoteca; ed in allora la cassa lo preleva sul fondo di risparmio, e procede per il rimanente.

Se gl' interessi non sono pagati, si pone, tre mesi

dopo, il sequestro; e se questo non basta; si procede all' espropriazione.

Per la terza classe d' interessati poi codesta instituzione è una vera cassa di risparmio, che per mezzo degl' interessi aumenta il capitale depositato.

Essa paga 2 p. $^0/_0$ delle somme depositate, ed interviene per aiutare o guarentire il proprietario nelle compre.

Indipendentemente da queste operazioni, onde avere maggiori mezzi per poterle compiere, la cassa di Amburgo riceve in deposito danaro da privati, e rilascia loro *lettere di pegno di deposito.*

Queste fruttano il 3 p. $^0/_0$ se sono inferiori a 955 lire (500 marco-banco), e il 3 $^1/_2$ se sono maggiori. Sono riscattabili e pagabili a piacimento dal detentore sei mesi dopo la fattane richiesta. È percepito un dritto per la trasmissione di questa *lettera di pegno.*

Il proprietario paga un dritto per l'estimo della sua proprietà. La differenza fra questo dritto e le spese d'estimo, ed i benefizi provenienti dallo sconto, dai dritti di commissone e dalle ammende provvedono alle spese d'amministrazione.

Ove poi tutto ciò non basti, si provvede alla deficienza, riportandola al marco il franco fra tutti gl'interessati.

Come ben si vede, questa instituzione, tuttochè abbia per oggetto di alleviare la condizione dei mutuatarii, è di tutt' altra natura che le altre associazioni territoriali germaniche.

La città libera poi di Brema offre l'esempio pratico della mobilizzazione della proprietà fondiaria. Quivi il proprietario di stabili ha il diritto di farsi rilasciare da un comitato di magistrati appositamente scelti, dei titoli rappresentanti il totale od una parte del valore delle sue possessioni, e sopra di esse ipotecati.

Questi titoli o *buoni ipotecarii* indicano la somma che rappresentano, e quelle che precedono ipotecariamente queste: essi sono trasmissibili come le lettere di cambio per girata.

Ristretto in un piccolo territorio, in città commerciante, questo genere di mobilizzazione delle proprietà non ebbe finora gravi inconvenienti, ed ha avuto il doppio vantaggio di accrescere la facilità del credito e di aumentare il valore venale degli stabili.

Tuttavolta però sul luogo stesso vennero fatte acerbe critiche di questo sistema che riputiamo inutile di qui riferire, essendo i difetti di esso per sè troppo evidenti.

Riassumendo il fin qui detto, ognuno può avvedersi come l'ordinamento del credito fondiario in Germania, all'infuori del caso eccezionale ora accennato della città di Brema, non ebbe per oggetto d'organizzare il credito individuale dei proprietarii di stabili, ma sibbene di sostituire al credito individuale quello collettivo d'instituzioni speciali, le quali operassero ad un dipresso, per la proprietà fondiaria e per l'agricoltura, lo stesso uffizio delle Banche per l'industria e per il commercio.

Tali instituzioni offrono tre tipi distinti, cioè le asso-

ciazioni territoriali, le banche fondiarie od ipotecarie propriamente dette, e finalmente le casse d'assicurazione contro le molestie dei creditori.

Di questa ultima specie, un solo esempio si rinviene nella instituzione di credito di Amburgo. Delle banche trovammo esempi in Baviera, in Nassau ed in Sassonia nella banca di Lusazia; ma la sola che compia le sue operazioni realmente colla massima parte del suo capitale a pro dell'agricoltura, e produca buoni risultamenti, è la banca ipotecaria di Baviera, i cui biglietti hanno però *corso forzato.*

Per contro il maggior numero delle instituzioni di credito fondiario della Germania sono le *associazioni territoriali*, le quali si differenziano tra di loro sia pel genere di operazioni che fanno, sia per lo scopo che si propongono. Così vi sono associazioni territoriali che non compiono altro uffizio se non quello d' interporsi fra i mutuanti ed i mutuatarii, prestando a questi i capitali di quelli al prorata dei depositi o delle offerte che loro sono fatti.

Altre invece operano col proprio loro credito, sia prendendo a mutuo capitali che rilasciano in prestiti sopra ipoteca, sia emettendo semplicemente *lettere di pegno,* ed effettuando con queste mutui ai proprietarii, i quali quindi negoziano queste lettere per convertirle nel numerario loro necessario.

Per rispetto poi allo scopo peculiare che si propongono le associazioni territoriali, altre sono costituite sulla base

della più compiuta mutualità, ed operano quindi nel precipuo ed unico interesse degli associati: altre per contro operano in vista di procurare un utile ai fondatori della instituzione, indipendentemente da quello che questa procaccia al credito fondiario. — Le prime vennero denominate *società di mutuatarii*, perchè i membri dell' associazione territoriale sono, nelle instituzioni moderne, i soli che contraggono mutui con esse.

Le altre al contrario vennero appellate *società di mutuanti* o di capitalisti.

Sebbene in Germania alcune società di mutuatarii compiano le loro operazioni effettuando i prestiti in numerario, in generale quivi s' intendono per tali quelle che non hanno un capitale sociale, e che operano colla sola emissione di titoli di credito. Per contro, sotto la denominazione di *società di mutuanti* s' intendono quelle che col mezzo d'azioni si compongono un fondo sociale, ed effettuano i loro mutui in numerario.

Comunque però siano costituite, abbiamo già accennato come tutte queste instituzioni abbiano per oggetto di far prestiti sopra ipoteca, estinguibile mediante il solo pagamento di una tenue annualità per un determinato numero d'anni, e come esse abbiano ovunque prodotto i più appaganti risultati.

Quantunque sorte primamente in paesi, dove non eravi sistema ipotecario ordinato e dove fu necessario stabilirlo, esse sono presentemente in fiore tanto nelle contrade in cui è compiuta la pubblicità e la specialità

delle ipoteche, quanto in quelle, come ad esempio nella Sassonia, dove esse sono occulte.

Nate in paesi latifondi, esse prosperano così laddove la proprietà è pochissimo frazionata e grande è la coltura, come laddove la proprietà è siffattamente divisa, che la legislazione dovette intervenire per impedirne gl'inconvenienti.

Crediamo quindi potere con tutta sicurezza dedurre che le instituzioni, di cui abbiano fin qui discorso, costituiscono un siffatto sistema di credito, il quale, se richiede certe condizioni per produrre benefici effetti, può nullameno venir attuato in qualunque paese indipendentemente dalle leggi che vi regolano la proprietà e dalla costituzione di essa.

CAPITOLO SECONDO.

Del credito fondiario in altri Stati d'Europa.

Sia che le associazioni territoriali della Germania fossero assai poco conosciute, sia che si volesse aspettare che il tempo ne giustificasse i risultamenti, sia finalmente che la necessità di una buona organizzazione del credito fondiario non fosse ancora bastantemente sentita, gli altri Governi d'Europa si ristettero fino a questi ultimi anni dal promuovere nei rispettivi loro Stati siffatte instituzioni. La Russia sola fa eccezione, probabilmente per la sua vicinanza ed i suoi rapporti economici colla Germania.

Russia.

Tuttavolta però questa Potenza non adottò il sistema delle associazioni territoriali germaniche, se non dopo le guerre napoleoniche, ed in seguito alla divisione del gran-ducato di Varsavia, ed alla costituzione del regno di Polonia.

Presentemente vi hanno in quell' impero varie instituzioni di credito fondiario, di cui le une stabilite sulla base delle associazioni germaniche operano nella Polonia, le altre, create ed amministrate direttamente dallo Stato, nelle altre provincie.

Queste ultime a totale benefizio o rischio dello Stato, prestano sopra ipoteca con o senza ammortizzazione, e sono la *Banca ipotecaria di prestiti per la nobiltà, il Lombardo, le Agenzie di curatela o Casse pupillarie e le Casse di beneficenza.*

Non parleremo di esse, sia perchè ne abbiamo già discorso nel precedente nostro scritto (1), sia perchè più al credito agricolo accennano che non al fondiario. Solo ripeteremo che esse sono grandemente favorite dal Governo, e che ai soli privilegi loro concessi vanno debitrici della loro sussistenza. E per vero senza tali privilegi, più che probabilmente esse avrebbero dovuto soccombere alle conseguenze dei gravi vizii organici onde sono affette, e fra cui primeggia l'obbligo da esse contratto di restituire da un lato i capitali a semplice richiesta dei loro creditori, e di accettare dall'altro i capitali ogniqualvolta loro vengono offerti, per darli a mutuo agli agricoltori con more più o meno lunghe e colla facoltà di riscattarli per via d'ammortizzazione.

Le instituzioni di credito fondiario che operano in Polonia sono la *Banca di credito-sistema* instituita per

(1) *Notizie sopra le principali instituzioni di credito agrario.* Torino, 1845.

le provincie baltiche (la Livonia, Estonia e la Curlandia), e l'associazione territoriale del regno di Polonia.

La prima venne fondata dai nobili della Livonia nel 1818 mediante una sovvenzione del Governo a titolo di prestito.

Lo scopo di essa è di far prestiti sopra ipoteca.

Per togliere ogni sospetto di valutazioni esagerate, tutti indistintamente i fondi furono calcolati in media in un valore fisso per ogni misura locale.

Ogni proprietario non è impegnato che per il fondo stabile designato nell'atto; ma la solidarietà fra gli associati è assoluta, e si applica tanto agl' interessi che al capitale di tutte le *lettere di pegno* emesse fino alla concorrente dei $^3/_4$ del valore dei fondi dati in pegno.

Il mutuatario paga alla banca oltre l' interesse $^1/_4$ p. $^0/_0$ per le spese d'amministrazione, ed una quota di sdebitazione annua da determinarsi dalle parti contraenti.

È facoltativa la liberazione parziale e totale del capitale mutuato.

In caso d' inadempimento degl' impegni del mutuatario, la banca può ritirare dalla circolazione le obbligazioni emesse a suo benefizio; ma gli stabili impegnati non sono venduti che nel caso che la medesima non possa colle proprie risorse far fronte a' suoi impegni.

La riscossione delle annualità si opera per via amministrativa come quella delle imposizioni.

Le *lettere di pegno* sono nominative od al portatore, e ricevute per il loro valore nominale nelle casse dello Stato.

Ciascuna di esse indica il nome del mutuatario, la designazione dello stabile ipotecato, l'ammontare del capitale, ed il luogo e la data dell'emissione.

Esse fruttavano nell'origine il 5 p. %; ma essendo tosto sparse nel pubblico, e salite al dissopra del pari, l'interesse loro, senza neanco consultare i loro detentori, fu ridotto al 4 p. %.

Malgrado però questa riduzione dell'interesse, tale e tanta è la sicurezza di questi titoli, che essi ripresero tosto favore nell'opinione pubblica, e risalirono, come si mantengono costantemente, al dissopra del pari.

Abbiamo già discorso ampiamente nel precedente nostro scritto, dell'associazione territoriale del regno di Polonia; perciò qui soggiungeremo soltanto, che essa, creata nel 1825, cioè soli tre anni dopo quella del granducato di Posen, fu stabilita sulle stesse basi, ma con alcune modificazioni che la migliorarono grandemente.

Così fu soppressa la designazione sulla *lettera di pegno* dell'ipoteca speciale, che nell'associazione di Posen dava al detentore di siffatto titolo un'azione diretta contro il mutuatario. Parimenti fu soppresso il riscatto alla borsa con premii fino alla concorrente del 5 p. %.

Tale associazione fa prestiti in ragione della metà del valore degli stabili, il quale viene stabilito prendendosi per base l'imposizione diretta ed il reddito netto (venti volte).

Il prestito si fa col rilascio di cartelle al mutuatario

che paga il 6 p. °/₀ d'annualità, ed è liberato in ventott'anni.

I debitori che non pagano, sono sottoposti ad ammende. I loro stabili sono quindi soggetti ad un' esecuzione amministrativa.

La società mette gli stabili in vendita ad un dato prezzo, e se niuno lo aumenta, ne rimane senz'altro proprietaria.

Il mutuatario paga per spesa d'emissione un fiorino per ciascuna *lettera di pegno* di 100 e di 500 fiorini, e 2 fiorini per ogni migliaio di fiorini, rappresentato da lettere maggiori di 500 fiorini.

Si paga inoltre per spese d'amministrazione, ad ogni scadenza trimestrale dell'annualità, un *grosso* di Polonia per ogni fiorino (di 3 $^{1}/_{5}$ centesimi).

Le *lettere di pegno* sono di 20,000, 5,000, 1,000, 500 e 200 fiorini.

Esse fruttano il 4 p. °/₀, e sono ad ogni semestre riscattabili per estrazione a sorte. Ciascuna di esse è munita di vaglia per gl'interessi di sette anni.

I creditori ipotecarii sono obbligati ad accettarle in restituzione dei loro crediti.

Un mutuatario può per contro essere costretto dal suo creditore ad entrare nell'associazione, ed a restituirgli l'ammontare del suo debito in *lettere di pegno*.

Il sig. Josseau nella sua relazione già più volte citata dà testualmente gli statuti di quest'associazione, approvati il 13 giugno 1825, e quelli del 21 aprile 1838 (1).

(1) Josseau, *Des institutions du crédit foncier*. Paris, 1851, pag. 18 à 103.

Nella stessa relazione si accenna ad una cassa detta *dei contadini*, ideata nel 1847, ma non ancora attuata, e la quale ha per oggetto di agevolare ai contadini il mezzo di diventare proprietarii.

Ogni contadino che abbia pagato il quinto del valore di una proprietà (non eccedente però 200 rubli d'argento), troverebbe nella ideata istituzione un credito per i rimanenti $^4/_5$, di cui si sdebiterebbe mediante annualità di riscatto.

« L'opinione pubblica è ancora divisa sopra i risul-
» tati probabili di questa istituzione. I vantaggi sono
» facilmente apprezzati da tutti, ma nell'applicazione
» potrà incontrare molte difficoltà ».

•

Gran-Brettagna

La legislazione speciale, la costituzione della proprietà fondiaria, e l'abbondanza dei capitali nel regno unito della Gran-Brettagna, fanno sì che non vi hanno nè in Inghilterra, nè in Iscozia, nè in Irlanda istituzioni di credito fondiario.

In Inghilterra l'ipoteca legale propriamente detta non esiste, ed il mutuo è sempre in certo modo una vendita a termine di riscatto.

Il mutuatario per guarentire il mutuante gli trasferisce il possesso legale dello stabile dato in pegno, e stipula che in caso di restituzione del prestito in una determinata mora, egli verrà reintegrato in esso.

Il mutuante non entra sempre in possesso dello stabile, ma nulla osta a che il medesimo gli sia concesso.

In difetto di restituzione alla scadenza stabilita, in conformità della *Common-law*, lo stabile è definitivamente acquistato al mutuante.

Onde impedire gli abusi di questo contratto che vien detto *mortuum vadium*, e notabilmente affinchè un mutuatario non sia espropriato di uno stabile di un valore di gran lunga maggiore della somma mutuata, *le Corti od i Magistrati d'equità* sono autorizzati ad interporre la loro autorità.

Per uno spazio di tempo di venti anni il mutuatario espropriato per l'effetto di un *mortuum vadium*, può sempre ricorrere ai detti magistrati per ottenere la restituzione del suo stabile, offrendo il pagamento reale del suo debito in principale, interessi e spese (1).

Agl'inconvenienti di una siffatta legislazione si aggiungono quelli derivanti da che la maggior parte del suolo è in mani di un numero ristretto di famiglie, componenti l'alta aristocrazia; da che gli stabili appartenenti ad esse sono generalmente costituiti in maggioraschi, o da che finalmente i medesimi passano franchi e liberi da ogni debito al primogenito delle stesse famiglie.

Arroge che lo sviluppo del commercio e dell'industria concentrano in Inghilterra i capitali, e vi mantengono sempre poco elevato l'interesse dei medesimi. Ora non è a maravigliarsi, se in una contrada che trovasi in tali

---

(1) *Documents relatifs au régime hipothécaire*. Paris 1844.

condizioni, non vi sieno istituzioni di credito fondiario, poichè esse non vi sono necessarie, nè vi potrebbero sussistere

Ma se non ve ne hanno in codesto paese, dove l'agricoltura è pure giunta a sì grande sviluppo, non è perciò che si possano per questo muovere obbiezioni fondate a siffatte istituzioni, e desumerne che il sistema delle banche scozzesi sia più che bastevole all'organizzazione del credito fondiario.

Nel precedente nostro scritto, parlando di tali banche, abbiamo già dimostrato che esse al credito agricola, al credito cioè personale e mobiliare dell'agricoltura, giovano moltissimo, ma che sono non solo di poca utilità, ma eziandio pericolose al credito fondiario.

Soggiungeremo tuttavia ancora alcune cose, dacchè sopra esse taluni fondano le più erronee e fallaci speranze, e ad ogni piè sospinto si vogliono anteporre alle instituzioni di credito fondiario propriamente dette.

Le banche scozzesi fanno pochi mutui sopra stabili ed a brevi scadenze.

L'asse del prestito è $^1/_5$ e talvolta solo $^1/_3$ del valore dello stabile e sempre colla clausola del *mortuum vadium*, cioè che in caso di non pagamento alla scadenza, lo stabile sarà venduto a qualunque prezzo.

La mora per la restituzione del capitale mutuato è ordinariamente per tre o sei mesi al più. Giunta la scadenza, la banca essendone richiesta, lascia il capitale mutuato al mutuatario, ma si riserba il diritto di richie-

derne a piacimento la restituzione, previo semplice avviso, ed in difetto procede sempre alla vendita.

Nell'inchiesta del Consiglio di Stato in Francia, il sig. D'Argout cita, in proposito di questo procedere pronto ed energico delle banche scozzesi, il fatto seguente:

« Ho udito narrare nel paese, che il capo di una
» famiglia illustre, avendo da una banca preso a mutuo
» una somma (credo), di 8,000 lire sterline sopra il pe-
» gno di una proprietà di lire sterline 40,000, non era
» stato esatto nel restituire questa somma alla scadenza
» stabilita. Gli furono fatte rimostranze a questo riguardo;
» egli le accolse con una certa leggerezza; la banca
» creditrice vendette la domane la proprietà per l'am-
» montare della somma mutuata ».

Tali mezzi di coercizione, dice il sig. D'Argout, debbono *rendere i debitori puntuali*; ma noi soggiungiamo: debbono anche distogliergli dal ricorrere a stabilimenti così fatti intieramente incompatibili colle esigenze del credito fondiario.

Tosto che si sarà provvisto all'organizzazione di quest'ultimo, quando avviseremo poi anche a quella del credito agricolo, che quanti altri mai desideriamo ed invochiamo con tutti i nostri più fervidi voti, potremo fare assegnamento sugli esempi della Scozia, dell'Inghilterra e dell'Irlanda; ma a chi conosce a fondo le condizioni di quel grande regno, comprenderà come quivi per quello fondiario non possono esservi instituzioni speciali.

Non però si ristette il Governo inglese dal favorire questo credito, imperciocchè col *drainage-act* del 21 luglio 1845, lo Stato mutuò con restituzione mediante annualità di riscatto, una somma di tre milioni di lire sterline (75 milioni di lire) ai proprietarii di stabili per favorire l'operazione del *drainage.*

Con un secondo atto del 1.° agosto 1849, il Parlamento autorizzò nello stesso scopo il Governo a prestare un altro mezzo milione di lire sterline ai proprietarii, restituibile parimenti per mezzo di annualità.

Se quindi l'Inghilterra non ha instituzioni di credito fondiario, essa tuttavia offre il più chiaro e concludente esempio dell'utilità dell'organizzazione del medesimo, poichè a malgrado dell'affluenza dei capitali di cui essa dispone, a malgrado del poco elevato interesse dei medesimi, ed a malgrado finalmente della ripugnanza che si ha quivi per l'intervento dello Stato, il Governo ha tuttavia riconosciuta la necessità di promuovere i miglioramenti agrarii, facendo imprestito sull'erario pubblico ai proprietarii fondiarii di ben 87,500,000 franchi restituibili col sistema della sdebitazione per mezzo di annualità di riscatto.

Svizzera.

Le instituzioni di credito fondiario sono recentissime nella Svizzera, e quelle poche che vi furono attuate vennero fondate sopra cattive basi, sicchè non possono prosperare.

Vi è però stabilita da lunghissimo tempo una facile trasmissione di contratti ipotecarii, in condizioni assai favorevoli all'agricoltura.

Ecco come si esprime in proposito il ginevrino sig. Cherbuliez nell'inchiesta del consiglio di Stato francese, nella quale venne eziandio interrogato (1):

« In particolare nel cantone di Berna, ma segnata-
» mente in quello di Vaud (e ciò risale al tempo in
» cui quest'ultimo dipendeva da casa Savoia), esiste
» un'instituzione diventata nazionale, e sono le *lettere*
» *di rendita.* Il mutuatario che sottoscrive queste let-
» tere si obbliga al pagamento d'interessi, può a suo
» bell'agio restituire il capitale, ma questo non è mai
» esigibile.

» Ciò è siffattamente entrato nelle idee e negli usi po-
» polari che nel cantone di Vaud i coltivatori non imma-
» ginano che si possa altrimenti mutuare somme con-
» siderevoli, se non rimanendo padroni di non mai
» restituire il capitale.

» Queste *lettere di rendita* si fanno per atti notarili,
» si trasmettono con semplice cessione per iscritture
» private che costituiscono una vera girata; sono molto
» sparse, e costituiscono una parte della fortuna delle
» famiglie.

» È questa un'instituzione di tal guisa radicata, che
» allorquando si è voluto introdurre alcuni perfeziona-

---

(1) *Enquête sur le crédit foncier.* Vol. IV, Paris 1850, pag. 219.

» menti nel sistema ipotecario, fu giuoco-forza retroce-
» dere a fronte di tali *lettere di rendita*, alle quali avrebbe
» dovuto recarsi alcune modificazioni, e che il favore
» od il pregiudizio pubblico circondavano colla più irre-
» quieta e gelosa protezione.

» Del resto il rango dell'ipoteca quivi non è stabilito
» dalla data dell'inscrizione. Questa non dà solo il di-
» ritto di seguito ed a qualunque data sia fatta: il suo
» effetto risale alla data delle *lettere di rendita*. È evi-
» dente quindi, che il credito delle lettere stesse poggia
» non intieramente sull'ipoteca, ma si eziandio in gran
» parte sul credito personale.

» La *lettera di rendita*, firmata da un uomo economo
» e laborioso, è molto più ricercata che quella di cui
» la garanzia riposi su d'uno stabile spettante ad un
» proprietario dissipatore o inabile.

» Checchè ne sia però, ciò ha somministrato una
» grande agevolezza ai contadini, e li ha resi inacces-
» sibili alle idee socialistiche che ebbero qualche in-
» fluenza in Francia ed in altre parti della Svizzera,
» ma che non ressero contro le abitudini del cantone
» di Vaud, sebbene in esso siasi caduto quanto basso
» è possibile nel radicalismo.

» Voi sapete che hanno espulsi Marr e tutti i so-
» cialisti germanici, ed espulsi molto duramente. Nel
» cantone di Vaud, tutti coloro che affettano idee di
» questo genere perdono immediatamente ogni credito:
» e ciò deriva in gran parte da che il coltivatore si

» sente fortunato trovando facilmente credito senza es-
» sere costretto a preoccuparsi del rimborso. La resti-
» tuzione tuttavia è in certi casi esigibile. Per esempio,
» se si sta tre anni senza pagare l'interesse, allora la
» restituzione si ottiene con un mezzo assai facile, che
» consiste nell'entrare in possesso della proprietà, per
» mezzo di una speciale ipoteca, senza passare per le
» lungaggini dell'espropriazione. Ciò si chiama diritto
» *d'ôtage*. Nel cantone di Vaud uno stabile *ôtagé* è un
» fondo dato in ipoteca speciale al creditore, che così
» acquista il diritto di prenderlo e di entrarne in pos-
» sesso con una semplice ordinanza del giudice. Sta
» allora al debitore di esercitare, se lo vuole, ciò che
» si chiama la *réemption*, disinteressando il creditore
» *ôtagiste* ».

Fa osservare altrove il sig. Cherbuliez, che se vi hanno ipoteche speciali anteriori all'*ôtagiste*, esse sussistono; quanto ai creditori, che hanno un'ipoteca speciale posteriore, o che non ne hanno alcuna, possono esercitare la *réemption* sopra gli stabili aggiudicati, rimborsando il possessore.

Questo mezzo di processura, praticato sotto diversi nomi in varie parti della Svizzera, dà una grande sicurezza ai creditori; e spiega in gran parte come il credito fondiario ha quivi preso largo sviluppo senza istituzioni speciali simili a quelle di Germania, e con sistemi ipotecarii sostanzialmente viziosi.

Interpellato il sig. Cherbuliez, se questo sistema di

rendite perpetue non fosse molto gravoso al coltivatore, rispose che esso era rimasto estremamente popolare; che dopo la rivoluzione del 1848, i capitali disertando il paese, fu stabilita una banca nazionale autorizzata a prestare su ipoteca, ma che essa non si potè reggere, perchè tosto tornarono i capitali, si ripresero le antiche abitudini a comune soddisfacimento dei mutuanti e dei mutuatarii, ed esse non destano alcuna lagnanza.

Nella relazione del sig. Josseau si parla d'una cassa ipotecaria stabilita in Berna dal Governo nel 1840. Lo scopo di essa era di facilitare i mutui sopra stabili; ma si riconobbe tosto che il contadino bernese, generalmente agiato, era indotto a contrarre mutui per spese improduttive, e quindi molte famiglie furono rovinate.

Ciò proviene, dice Josseau, dacchè i prestiti erano fatti collo scopo di somministrare anticipate in numerario, anzichè con quello di facilitare la compra di titoli per operare la liberazione della proprietà da debiti anteriori.

In quanto poi alla cassa ipotecaria di Ginevra, ecco quanto ne riferiva lo stesso sig. Cherbuliez nella citata inchiesta del consiglio di Stato di Francia:

« Nel cantone di Ginevra, dopo l'ultima rivoluzione, fu instituita una cassa ipotecaria; ma il radicalismo non si cura di tener conto dei risultati della scienza e dell'esperienza, sicchè non si è consultato ciò che si era fatto altrove. Dimodochè si è fondata una banca in con-

dizioni tali, che era forzatamente condannata ad un mal esito, quand' anche lo stato dell' agricoltura in questo cantone si fosse prestato alle sue operazioni.

» La cassa ipotecaria fa prestiti al 4 p. % a sei anni di scadenza senza ammortizzazione, mancando così alla prima condizione degli stabilimenti di credito fondiario.

» Essa mutua sopra cedole pagabili al portatore.

» Ecco come si costituì il fondo sociale della medesima. Esisteva a Ginevra un capitale risultato dalle economie dell'antica repubblica.

» Quando nel 1758 il Governo francese s'impadronì di questo cantone, si giunse a far considerare questo capitale quale proprietà municipale; fu quindi lasciato intatto nelle mani dei Ginevrini e venne amministrato da una società detta *Società economica*.

» Nel 1846, il Governo impiegò una parte del medesimo per sussidiare la cassa ipotecaria, la quale ricevette stabili per il valore di lire 1,500,000 ».

Ma malgrado questa dotazione, destinata insieme agli stabili dei mutuatarii a guarentire il valore delle cedole ipotecarie, l'impresa ha fallito. Non vi hanno fino ad ora che 250,000 franchi prestati, ed il maggior numero dei creditori, ai quali la cassa avrebbe dovuto subrogarsi, hanno rifiutato di ricevere il loro rimborso in cedole (1).

---

(1) Sotto la denominazione di *Banco generale svizzero di credito fondiario e mobiliare* si sta formando in Ginevra una società destinata a provvedere ad un tempo al credito fondiario ed al credito mobiliare del cantone di Ginevra e degli altri cantoni svizzeri. Possa la riuscita di questo stabilimento dileguare i timori che ingenerano le moltiplici sue operazioni.

Un progetto per lo stabilimento di una banca ipotecaria nel cantone di Basilea-campagna è stato elaborato nel 1849 dalla società economica e rurale ivi esistente. Le obbligazioni di essa sarebbero rimborsabili sei mesi dopo richiesta fattane dal detentore.

Il prestito sarebbe fatto sopra ipoteca e fino alla concorrenza della metà del valore degli stabili; il mutuatario pagherebbe 4. 50 p. % d'interesse, ed un annuo premio di riscatto *ad libitum* fra 1/2 e 5 1/2 p. %.

In caso di ritardato pagamento oltre un mese e otto giorni dopo la scadenza, si procederebbe contro il debitore per la via giudiziaria ordinaria.

I vizi di questa instituzione e delle altre attuate o progettate per la Svizzera, fanno comprendere gl'infelici risultati dei tentativi fatti od ideati per l'organizzazione del credito fondiario in quella contrada.

Francia.

Prima della rivoluzione del 1789, il prestito ad interesse, riscattabile a scadenza fissa, in Francia non esisteva, l'antico diritto francese riputando siccome nulla e non avvenuta qualunque stipulazione avente per oggetto di costringere il mutuatario alla restituzione del capitale mutuato.

Il mutuo, come è presentemente stabilito, era surrogato dalle *rendite costituite*, le quali si determinavano per mezzo di un contratto stipulato fra due parti, di cui l'una vendeva all'altra il suo capitale mediante una rendita che quest'ultima si obbligava di pagare finchè non restituisse il capitale mutuato.

Non vi era quindi restituzione obbligatoria ad epoca fissa, e ciò perchè, dice Ladrée (1), sembrava già in allora impossibile la ricomposizione in breve tempo del capitale mutuato colle sole risorse delle proprietà fondiarie.

Se questo modo di prestanza non andava disgiunto da gravissimi inconvenienti, segnatamente perchè tali rendite perpetue portavano nelle altrui mani i frutti di uno stabile e toglievano a colui che lo coltivava ogni interesse ad una buona coltura; tuttavolta però al postutto le condizioni del mutuatario ne erano migliorate nel senso che esso era esonerato dal rovinoso obbligo della restituzione.

Non è quindi a maravigliare, se, a malgrado dello spirito innovatore dei Francesi, il sistema di credito germanico al suo esordire non fece senso nella pubblica opinione, e se prima del 1789 il visconte d'Aubusson ed il sig. Mengin colle banche rurali, che ciascuno di essi propose, furono i soli scrittori che quivi si preoccuparono del credito fondiario.

Nel 1789 la legge del 3 ottobre autorizzò il prestito ad interesse riscattabile a mora determinata, e tosto la necessità d'ordinare il credito della proprietà fondiaria si fece manifesta, e si appalesò per mezzo di una proposta del marchese di Ferrières all'Assemblea nazionale, la quale però non ebbe seguito.

---

(1) Ladrée, *Du crédit foncier*, vol. 1, 8.°, Paris 1850.

Varii tentativi si fecero a questo proposito in mezzo al fermento rivoluzionario; ma quello infelice della legge di messidoro, anno III, e poscia il sistema ipotecario introdotto nel codice napoleonico, colle riforme legislative ed amministrative che ne furono la conseguenza, posero la proprietà fondiaria e l'agricoltura nelle più infelici condizioni di credito, così in Francia, come nel maggior numero delle contrade d'Europa che accettarono o subirono la legislazione napoleonica.

Così per una di quelle tante anomalie che si riscontrano nella vita dei popoli, mentre la rivoluzione francese chiamava a libertà la proprietà fondiaria collo svincolarla dai legami che la restringevano in mano di pochi; mentre la legge del 3 ottobre 1789 emancipava il credito del proprietario coll'autorizzare il prestito ad interesse riscattabile a termine fisso, la stessa proprietà era in altro modo vincolata, ed il suo credito veniva posto in condizioni tali, che nullo o pericoloso diventava per l'agricoltura, e ciò appunto quando sorgevano le altre industrie e tosto grandeggiavano, chiamate a novella vita dalla libertà e da un ben inteso sistema di credito.

Non pertanto siffatte anormali ed onerose condizioni di credito della proprietà fondiaria preoccupavano gli uomini di stato, gli economisti e segnatamente gli agricoltori. Ma queste preoccupazioni si traducevano per lo più in voti isolati, in isterili provvedimenti ed in iscritti i quali mettevano bensì in luce il male, ma o non proponevano rimedii ovvii ed opportuni per sanarlo, ovvero

li proponevano in tempi d'inveterati pregiudizi ed in cui la pubblica opinione non era ancora predisposta ad apprezzarli, sicchè erano accolti quali innovazioni impossibili, utopiche e funeste al credito stesso che dovevano favoreggiare Nè ciò dee far maraviglia perchè la reminiscenza segnatamente delle catastrofi finanziarie accagionate dal sistema di Law, dall'emissione degli *assignati*, e da quella delle *cedole ipotecarie*, avevano destato in Francia un'apprensione, una sfiducia generale contro ogni idea di riorganizzazione del credito fondiario, che non sono ancora scomparse affatto oggidì.

Frattanto per una curiosa analogia, nello stesso modo che la trista condizione dei proprietarii della Silesia aveva commosso un negoziante di Berlino, e che dal suo concetto sorgeva in Germania un credito utile e proficuo per l'agricoltura, primo a chiamare seriamente l'attenzione pubblica in Francia sulla trista condizione di credito della proprietà immobiliare, fu un banchiere di Parigi, venuto poscia meritamente in grido di valente oratore politico e di abile ministro.

Infatti nel 1826 Casimiro Perrier del proprio stabiliva un premio di lire 3000 per la soluzione di tre quesiti che riassumevano in sè tutta la questione del credito fondiario (1).

---

(1) Essi erano i seguenti: Quali sono in Francia i vizi e le lacune delle disposizioni legislative ed amministrative concernenti il prestito ipotecario? Quali ostacoli si oppongono alla direzione dei capitali verso questa natura d'impiego? Quali sarebbero le migliori disposizioni da stabilirsi, per fare su que-

Se Casimiro Perrier non dotò il suo paese di un credito utile e proficuo per l'agricoltura, come il fece Kauffman Büring, per certo esso vuol essere considerato qual riordinatore del credito fondiario in Francia, perchè diede un impulso tale all'opinione pubblica, che d'allora in poi essa si preoccupò costantemente della necessità di rimediare alle anormali condizioni in cui tal natura di credito versava.

Tanto è vero che l'invito fatto da quest' uomo suscitò in quel tempo varii scritti nei quali si rinvengono saggi luminosi che chiarirono la questione del credito fondiario, ed invogliarono viemaggiormente di giungere al compiuto scioglimento di quest' importantissima questione.

D'allora in poi, così in Francia che altrove, parecchi scrittori trattarono, per lo più separatamente, chi della riforma ipotecaria, chi della riforma amministrativa, e chi della sola questione del credito fondiario.

Fra gli scritti di questi ultimi autori è da tenersi in grandissimo conto una pregevole *Memoria* che il signor Wolowski pubblicava nel 1839; perchè essa mentre faceva conoscere nei loro particolari le associazioni territoriali di Germania, e ne proponeva lo stabilimento in Francia, avvalorata dall'autorità del celebre economista Rossi, attrasse non solo l'attenzione pubblica sopra quelle istituzioni, ma la predispose in loro favore, malgrado gl' infelici risultamenti che producevano in Francia e

---

st'argomento il progetto più compiuto e più in armonia colle esigenze del fisco, con quelle dei mutuatarii e colle garanzie a cui hanno diritto i mutuanti?

nel Belgio quelle già esistenti, che colle prime avevano qualche analogia (1). E per vero, tanto e così sentito era il bisogno di procacciare un credito utile all'agricoltura, che malgrado gli ostacoli d'ogni maniera che avviluppavano la proprietà fondiaria, pur sorgevano società che si costituivano per provvedere al suo credito.

In Francia la *banca territoriale* (1799), la *cassa dei proprietarii* (1814), la *cassa ipotecaria* (1820), ed in seguito la *banca nazionale del debito fondiario*, la *cassa di liberazione dei debiti ipotecarii*, la *banca di mobilizzazione e di garanzia dei crediti ipotecarii*, ed alcuni altri stabilimenti nacquero, per così dire, per liquidarsi, se si eccettua la sola cassa ipotecaria.

Abbiamo già altrove accennato ai particolari di varie fra queste istituzioni di credito fondiario e segnatamente della cassa ipotecaria di Parigi. Soggiungeremo qui solamente alcuni dati sopra quella di Marsiglia, come di tale stabilimento che, in seguito ai buoni risultamenti ottenuti nel suo esordire, taluno vorrebbe addurre ad esempio della possibilità di stabilire società di credito fondiario senza innovazioni legislative.

Dalla inchiesta del Consiglio di Stato consta che tale cassa era uno stabilimento commerciale come gli altri, che non aveva altro scopo fuorchè la speculazione de' suoi fondatori. Essa prestava al 5 p. % fino alla concorrente della metà del valore dello stabile ipotecato. Prima di fare un mutuo, i titoli erano esaminati da alcuni

(1) *Revue de législation*, tom. X.

avvocati, e questo non si effettuava se non quando si sapeva di prestare sopra un eccellente pegno.

Ma consimile preoccupazione non era la sola. Oltre l'ipoteca acconsentita si esigeva dal mutuatario che egli sottoscrivesse biglietti all'ordine per un valore eguale all'ammontare del prestito.

Quindi ne risultava che egli aveva ad un tempo la sua proprietà impegnata ed il suo credito rovinato.

Si prestava sopra una prima ipoteca, ma se ne accettava anche una seconda, quando il valore dello stabile era ben rassicurante.

Il capitale di tale cassa era, nell'esordire, di due milioni di lire, e salì quindi a nove milioni.

I suoi titoli circolavano benissimo. anzi erano ricercati. Tuttavolta crollò, perchè le condizioni, che si imponevano ai mutuararii, erano così cattive, che ricorrevano ad essa soltanto coloro che non potevano altrimenti trovare credito.

Ma la cassa ipotecaria di Marsiglia, come le altre instituzioni analoghe sorte in Francia, travisarono le associazioni territoriali volendole imitare, ed erano troppo intente a speculare sopra i mutuatarii per poter raggiungere lo scopo che il pubblico da loro aspettava.

Esse tuttavia furono utili inquantochè dimostrarono con fatti pratici, come, rette secondo il diritto comune, le instituzioni di credito fondiario non possono prosperare, e che quindi una legislazione speciale è per esse indispensabile.

Cotali risultamenti e l'influenza naturale che esercita l'opinione pubblica nei paesi retti da libere instituzioni, scossero finalmente il Governo francese, il quale fu costretto ad intervenire anch'esso nella questione del credito fondiario.

Nel maggio del 1841, un'inchiesta che durò tre anni fu da esso iniziata per mezzo di una circolare del guardasigilli avente per oggetto di chiedere alla Corte di Cassazione, alle Corti Reali, ed alle Facoltà di diritto, il loro parere sopra l'opportunità e la convenienza della riforma ipotecaria.

Il risultato di tale inchiesta fu la stampa di un pregevole lavoro, corredato da documenti statistici sulla proprietà fondiaria, il quale in molte parti è di somma utilità anche per noi.

Nel 1845, lo stesso Governo spediva in Germania un ispettore dell'agricoltura col mandato speciale di studiare e raccogliere tutti i maggiori dati possibili sopra le associazioni territoriali ivi esistenti (1), e nel dicembre dello stesso anno il ministro d'agricoltura e commercio sottoponeva ai Consigli generali varii quesiti sul credito agrario.

Frattanto la scuola socialistica trovava nel credito fondiario un mezzo troppo acconcio di rendersi favorevole l'opinione pubblica per trascurarlo, e facendosi a promuoverlo ne' suoi scritti, lo comprometteva sostanzialmente perchè travisandolo per abbaglio o scientemente,

---

(1) Il sig. Royer autore della pregievole opera *Des institutions de crédit foncier en Allemagne.*

da un provvedimento atto a tutelare eminentemente l'ordine e la proprietà, faceva scaturire un sistema tendente a rovesciare l'uno e l'altra.

Dopo la rivoluzione di febbraio questi novatori tentarono di far prevalere un tale sistema nell'assemblea costituente, ma per buona ventura i sigg. Thiers, Faucher ed altri valenti economisti salvarono il credito dell'agricoltura, che da esso sarebbe stato infallantemente ed intieramente rovinato (1).

Nel principio del 1850 il medesimo Governo s'accinse finalmente a formare un progetto di legge sulle società di credito fondiario, e per agevolarne la discussione, pubblicò una nuova raccolta di documenti (2) più recenti sopra le instituzioni di tal natura altrove esistenti.

Siffatto progetto, che tendeva all'ordinamento di società di mutuatarii per mezzo dell'intervento diretto dello Stato, fu sottoposto al Consiglio di Stato, il quale, per l'importanza dell'argomento, volle far precedere un'inchiesta alle sue deliberazioni.

A tale fine esso chiamò nel suo seno economisti, finanzieri, amministratori, e giureconsulti; intese gli uomini che i loro lavori parlamentari, la loro partecipazione agli affari pubblici avevano iniziato alla conoscenza degl'interessi generali dello Stato, e quelli che in siffatta materia avevano qualche importanza speciale sia pel loro uffizio di notaio o di causidico, sia per progetti già elaborati,

(1) Vedi allegato n.° 8.

(2) Josseau, *Des institutions de crédit foncier.*

o per scritti pubblicati. Ogni sistema fu ventilato, in ragione e del suo principio e del suo modo d'applicazione; tutte le opinioni furono dibattute, i fatti approfonditi.

Da questa riunione di teorie e di dati pratici, da questa inchiesta minuta e coscienziosa, la quale fu fatta di pubblica ragione (1), si sparse molta luce sulla materia, ed usci un prezioso documento sopra il credito fondiario.

Modificato in varie sue parti in seguito alla discussione del Consiglio di Stato, il progetto di legge del Governo fu presentato dal Ministro Dumas all'Assemblea legislativa nella tornata dell'8 agosto 1850, e rimandato da questa al suo comitato del credito fondiario.

Sostanzialmente in esso il Governo chiedeva facoltà di poter autorizzare per decreto presidenziale in genere società di credito fondiario, fossero esse costituite da mutuanti, ovvero da mutuatarii, e proponendo la garanzia dello Stato e una legislazione eccezionale onde le medesime potessero operare, stabiliva gli obblighi da imporre ad esse in compenso dei diritti e privilegi che loro erano concessi (2).

Tale progetto e varii altri dovuti all'iniziativa parlamentare, diedero luogo alla pregevole relazione del signor Chegaray, ed originarono un nuovo progetto di legge proposto dalla commissione e presentato all'Assemblea legislativa nella seduta del 28 aprile 1851 (3).

(1) *Enquête sur le crédit foncier*. Paris, 1850.

(2) Vedi allegato n° 9.

(3) Vedi allegato n.° 10.

Quest'ultimo progetto respingeva l'idea della garanzia dello Stato o dei dipartimenti proposta dal Governo contro il parere del Consiglio di Stato; regolava ciascuna delle tre categorie di società di credito fondiario, ed attenendosi per il rimanente al progetto ministeriale, lo migliorava grandemente.

Ma la crisi che doveva porre fine all'Assemblea legislativa sopraggiunse prima che questa potesse pronunciarsi sopra così importante questione.

Spettava all'uomo che l'immensa maggioranza dei voti dei proprietarii rurali aveva chiamato alla presidenza della repubblica; spettava all'illustre Principe che doveva giungere all'impero, più che per il fatto delle circostanze, per la somma abilità colla quale conobbe e soddisfece i più urgenti bisogni della nazione; spettava a Napoleone III infine il provvedere all'organizzazione del credito fondiario.

E in vero uno dei primi atti del potere dittatoriale che dopo il 2 dicembre esercitò il Principe presidente della repubblica francese, fu l'ordinamento di società di credito fondiario.

Il decreto del 28 febbraio 1852, che creava tali società, fu (dice il sig. Le-Hir) (1) « uno degli esperimenti » i più arditi, una delle innovazioni più felici.

» Da due anni l'Assemblea legislativa studiava queste » questioni; un lavoro molto rimarchevole le era stato

(1) Le Hir, *Guide des fondateurs, directeurs, administrateurs des sociétés de crédit foncier*. 1, 8.° Paris 1852

» sottoposto dal sig. Chegaray relatore della commis-
» sione che essa aveva nominata. Questa relazione era
» seguita da un progetto di legge completo.

» Malgrado l'esistenza di questi documenti e di questi
» studii già così inoltrati, la promulgazione del decreto
» sul credito fondiario trovavasi ancora ravvolta fra gra-
» vissime difficoltà. Era mestieri gettare le basi legali
» di un sistema affatto nuovo per la Francia, farlo en-
» trare nelle nostre leggi, nei nostri costumi; modificare
» tutto ad un tratto il nostro codice ipotecario in ciò
» che ha di più spinoso; cambiare le forme della espro-
» priazione forzata; toccare alle disposizioni più vive,
» più delicate delle nostre leggi ».

Il decreto del 28 febbraio 1852 (1) ha lo stesso oggetto dei progetti sopraccennati, cioè di far facoltà al Governo di autorizzare società sì di mutuanti che di mutuatarii, e indipendentemente dalla legislazione eccezionale per le medesime in essi proposta, loro dà la garanzia non solo dello Stato o dei dipartimenti. ma eziandio loro assicura una dotazione.

Questo decreto non instituisce società di credito fondiario, ma solo rende possibile il loro stabilimento.

In esso si determinano le condizioni generali che debbono reggerle, lasciando all' interesse privato sempre intelligente, sovente anche ingegnoso, la cura d'organizzarle sotto il controllo del Governo, adattando alle diverse

(1) Ved. allogato n.° 11.

località quelle varie combinazioni, mercè le quali gli stabilimenti di siffatto genere possono costituirsi nei dipartimenti.

Sostanzialmente le basi di questo decreto possono riassumersi in queste poche parole: — lo scopo delle instituzioni di credito fondiario debb'essere il prestito riscattabile per annualità a lungo termine; il loro mezzo, l'emissione di titoli guarentiti da ipoteca, fruttanti interesse e negoziabili senza spesa; il loro strumento, un'intermediario, un'associazione e società di mutuanti o di mutuatarii.

Il decreto autorizza i due tipi di società, impone regole indispensabili al loro successo, ed assicura con mezzi energici la riscossione esatta dei prestiti da loro fatti.

Posti questi principii, esso lascia alle società la cura di costituirsi sotto il controllo del Governo e di scegliere il meccanismo finanziario che ad esse più talenta nei limiti delle operazioni loro concesse.

In seguito alla promulgazione del decreto 28 febbraio 1852 una circolare fu diramata ai prefetti per promuovere lo stabilimento delle società di credito fondiario nei dipartimenti. Poco dopo fu fatto di pubblica ragione un modello di statuti per una società di mutuatarii (1), e poscia fu promulgato il regolamento organico d'amministrazione pubblica, di cui nell'art. 49 del detto decreto.

Questo regolamento è diviso in due parti, la prima delle quali determina il modo con cui debbe esercitarsi

(1) Vedi allegato n.° 22.

la sorveglianza sopra le società, e la seconda la tariffa per le spese ed onorarii dovuti agli uffiziali pubblici, chiamati a concorrere ai diversi atti ai quali può dar luogo lo stabilimento delle società di credito fondiario.

Per quanto concerne la sorveglianza, il regolamento lo affida in modo permanente ai commissarii governativi presso ciascuna società, ed in modo temporario od intermittente agli ispettori delle Finanze, dando sì agli uni che agli altri di questi impiegati poteri più estesi di quelli che loro sono abitualmente concessi.

Una commissione superiore di sorveglianza è inoltre incaricata di esercitare un controllo sopra tutte le società di credito fondiario, e di dare al Governo tutti gli schiarimenti sul loro andamento.

Finalmente le norme per la pubblicità dei conti delle società e per la revoca e sospensione dell' autorizzazione loro concessa chiudono questa prima parte del regolamento (1).

Nella seconda poi il Governo francese partendo dalla base che nel 1850 si erano ridotti di metà i dritti percepiti dall'erario pubblico sopra i contratti di mutuo e le quitanze, riduce eziandio di metà per le società di credito fondiario le tariffe delle spese ed onorarii dovuti ai notai, ai segretarii dei tribunali (*greffiers*), agli uscieri, ai causidici ed ai conservatori delle ipoteche.

Sebbene il decreto del 28 febbraio 1852 sia la legge

(1) Vedi allegato n.° 12.

organica delle società di credito fondiario vi fu però derogato in seguito da altri decreti delli 28 marzo (1) e 31 dicembre 1852 (2).

Presentemente vi hanno in Francia due instituzioni di credito fondiario autorizzate, ed una terza già costituita ed in via d'autorizzazione. Quest'ultima è la *Società di credito fondiario di Nevers* per i dipartimenti dell'Allier, della Niévre ed occorrendo del Cher (3). Le Società autorizzate sono la *Società di credito fondiario di Marsiglia* (4) per la circoscrizione della corte d'appello di Aix (Bouches du Rhône, Var, Basses Alpes): il *Credito fondiario di Francia* per il rimanente del territorio. Quest' ultima instituzione fu autorizzata col decreto del 28 marzo 1852 col titolo di *Banca fondiaria di Parigi*, e per una circoscrizione che comprendeva i dipartimenti seguenti: Seine, Seine e Oise, Seine e Marne, Eure e Loire, Aube, Marne, e Yonne.

Questo decreto d'autorizzazione introdusse nel sistema di credito fondiario una notevole innovazione, facendo facoltà alla Banca di Parigi di rimborsare le obbligazioni fondiarie con premii.

Gli statuti di questa Banca, approvati col decreto 30 luglio 1852 (5), furono sostanzialmente modificati dal

---

(1) Vedi allegato n.° 13.
(2) Vedi allegato n.° 14
(3) Vedi allegato n.° 21.
(4) Vedi allegato n.° 20.
(5) Vedi allegato n.° 19

decreto 10 dicembre dello stesso anno (1), che sanziona la convenzione del 18 novembre precedente (2) fra il Governo e detta Banca, la quale assunse d'allora in poi la denominazione di *Credito fondiario di Francia.*

Le instituzioni francesi essendo costituite da pochissimo tempo, non si hanno ancora risultamenti su cui fondare un giudizio. Osserveremo quindi solo, che esse sono tutte fondate da società di capitalisti e che il favore col quale sono ricevute le loro azioni è tale che, se qualche cosa è a temersi, non è per certo che i loro titoli non circolino, ma sibbene che essi si prestino all'aggiotaggio più che si addica e convenga a siffatti stabilimenti (3).

Belgio.

Nel precedente nostro scritto avendo discorso della *Banca fondiaria*, e dato una traduzione degli statuti della *Cassa dei proprietarii*, non ci faremo a discorrere delle instituzioni di credito fondiario del Belgio, rette dal diritto comune, perchè sebbene esse fossero ingegnosamente costituite, andarono quivi incontro agli stessi inconvenienti che in Francia, e riuscirono ad eguali risultamenti.

Nè poteva essere altrimenti, elevatissimo essendo il

(1) Vedi allegato n.° 15.

(2) Vedi allegato n.° 16.

(3) Da un documento pervenutoci dal sig. Volowski, direttore benemerito della Società del credito fondiario di Francia, ed in data 12 aprile ultimo scorso, consta, che a quell'epoca erano di già pervenute alla società stessa 2382 richieste di mutuo per un ammontare di fr. 97,342,125, ciò che dimostra che l'accorrenza dei proprietarii non fallisce all'aspettazione dei promotori di questo Stabilimento.

saggio dell' annualità che queste instituzioni esigevano relativamente a quello dell'interesse medio dei capitali.

La necessità di alleviare la proprietà immobiliare e forse anche l'esempio di quanto si stava preparando in Francia, indussero il Governo belgico nel 1850 ad intervenire in siffatta questione, presentando alla Camera un progetto di legge tendente ad instituire una cassa di credito fondiario.

Il ministro delle Finanze d'allora, il sig. Frère-Orban, meritamente riconosciuto dal Wolowski *uomo di vaglia e d'iniziativa*, presentava il suo progetto di legge, corroborato da una esposizione di motivi per ogni verso rimarchevole e ricca di documenti statistici, come si sa compilarli in quel nobile paese, dove vi hanno tali uomini come i sig. Quételet et Heuschling, e dove, ciò che più monta, avvi una nazione capace di apprezzare e di secondare i lavori di tali statisti.

Poco diremo del bel lavoro del Ministro, sia perchè altri già ne tenne discorso, sia perchè la personale nostra simpatia e per il ministro stesso e per la nazione belgica potrebbe trarci tropp'oltre.

Tuttavolta però, siccome ad apprezzare il progetto belgico fa d'uopo formarsi un' esatta idea delle condizioni locali, e siccome segnatamente queste sono tali da poter giovare al nostro assunto, così attenendoci allo scritto pubblicato sopra quest'argomento dal Wolowski(1)

---

(1) *Du crédit foncier en Belgique. Révue de législation.*

ne estrarremo quanto ci sembrerà tornare acconcio al nostro proposito.

Nel Belgio la proprietà è molto divisa. Vi si calcola un proprietario per ogni quattro ettari di terreno, mentre in Francia la stessa proporzione eccede gli otto ettari per cadun proprietario.

Nei documenti pubblicati in appoggio del suo progetto di legge, il sig. Frère-Orban computa a 738,512 il numero dei proprietarii che possedono un reddito cadastrale nel Belgio, e li ripartisce nel modo seguente fra le nove provincie che compongono quello Stato:

STATO DEI PROPRIETARII NEL BELGIO.

DESIGNAZIONE delle PROVINCIE.	NUMERO DEI PROPRIETARII	REDDITO CADASTRALE		
		Proprietà fabbricate.	Proprietà non fabbricate	TOTALE.
ANVERSA..........	53,181	6,116,424 »	7,432,475 92	13,548,899 92
BRABANTE.........	117,528	11,053,696 »	17,917,725 26	28,971,421 26
FIANDRA occidentale	61,355	6,114,071 »	17,856,234 74	23,970,305 74
FIANDRA orientale..	111,479	8,160,513 »	18,423,170 05	26,583,683 05
HAINAUT..........	137,276	6,625,228 »	20,333,483 14	26,958,711 14
LIEGI.............	88,666	5,150,044 »	10,461,874 76	15,611,918 76
LIMBOURG.........	42,411	1,148,850 »	5,812,513 80	6,951,363 80
LUXEMBOURG......	64,938	989,765 »	4,650,057 28	6,639,822 23
NAMUR	61,678	2,037,902 »	7,943,001 31	9,980,903 31
TOTALI......	738,512	47,396,493 »	110,820,536 21	158,217,029 21

Questo sminuzzamento straordinario del suolo, dice Wolowski, che gli avversarii del credito fondiario oppongono come un'ostacolo insormontabile, non ha soffermato il Governo belgico.

Il sig. Frère-Orban, stabiliendo un limite però al valore dei mutui che la proprietà può richiedere, segnala invece con ragione nella costituzione democratica del suolo un motivo perentorio in favore di una organizzazione ad un tempo ardita e prudente del credito territoriale.

La media annua dei prestiti ipotecarii è calcolata poco meno di 54 milioni di lire nella conformità seguente:

Nei cinque anni trascorsi dal 1845 al 1850, sopra una media di 19,647 mutui per un'ammontare annuo di ll. 53,789,800,

9,980 mutui per ll.	24,124,940	sopra proprietà fabbricate,
9,667 mutui per ll.	29,664,860	sopra altri stabili.
N.° 19,647	53,789,800.	

Ciò che dimostra che il commercio e l'industria manifatturiera usano frequentemente del pegno immobiliare come d'un mezzo di credito.

In quanto all'asse del debito ipotecario, tenuto conto dei crediti inscritti in virtù di giudizio e di decreto, esso è di . . . . L. 798,103,870.

di cui	148,070	Crediti su proprietà fabbricate per	L. 357,952,771.
	143,433	Crediti su altri stabili per	L. 440,151,098.
Totale	291,511	. . . . . .	L. 798,103,869.

Dietro l'asserzione del Ministro, la proprietà fabbricata sarebbe imposta un po' meno del quinto del suo valore, e la proprietà fondiaria $^{1}/_{16}$.

Il frazionamento dei crediti ipotecarii corrisponde alla divisione della proprietà immobiliare.

Sui 291,511 crediti n.° 132,952 sono di un prodotto minore di ll. 20 annue per un capitale di circa due milioni.

In quanto al relativo loro reddito cadastrale i proprietarii si dividono:

116,628	hanno un reddito di ll. 10 e minore,		
147,071	. . . . . . id.	10 a	25
134,468	. . . . . . id.	25 a	50
119,325	. . . . . . id.	50 a	100
89,774	. . . . . . id.	100 a	200
105,681	. . . . . . id.	200 a	1,000
22,207	. . . . . . id.	1,000 a	5,000
2,104	. . . . . . id.	5,000 a	10,000
1,234	. . . . . . id. .	al di sopra di	10,000

In ultimo 65 sono al dissopra 50,000 e soli 11 al dissopra di 100,000 lire

Da un quadro finalmente delle condizioni alle quali si effettuano i prestiti nelle varie provincie del Belgio, emerge che l'interesse in media è inferiore al 5 p. %; che vi ha una difficoltà nelle relazioni fra l'offerta e la domanda dei capitali, che quindi gli abitanti delle campagne sono in peggiori condizioni degli altri, e che finalmente il fitto dei piccoli capitali quivi è come altrove più elevato che pei maggiori.

Da questi dati statistici si desume che, sebbene nel Belgio la proprietà sia molto divisa; sebbene il saggio medio dell'interesse a cui mutua la proprietà fondiaria, sia tenue relativamente alle altre contrade in cui non vi sono instituzioni di credito fondiario; sebbene l'agricoltura sia sviluppata e in migliori condizioni che in Francia, tuttavolta però il Governo reputò necessario di presentare un progetto di legge per lo stabilimento di una cassa di credito fondiario.

La commissione incaricata d'esaminare questo progetto ne riferiva per mezzo del suo relatore signor De-Liège nella seduta del 15 marzo 1851, e la Camera dei rappresentanti, dopo una lunga discussione che durò per parecchie tornate, approvò questo progetto modificandolo in alcune parti (1).

Il progetto così modificato dalla Camera dei rappresentanti fu dal Ministero nella seduta dell'8 agosto 1852 presentato al Senato, il quale però finora non si pronunciò.

Il sistema proposto tanto nel progetto del Ministero che in quello votato dalla Camera dei rappresentanti, consiste nello stabilimento, per mezzo dello Stato medesimo, di una *Cassa di credito fondiario* destinata a facilitare i mutui sopra ipoteca, e la liberazione della proprietà fondiaria.

I prestiti non possono essere minori di lire 500, e debbono essere guarentiti da una prima ipoteca sopra stabili di un valore doppio, e sono riscattabili in quaranta

(1) Vedi allegato n° 17.

due anni per mezzo di un'anuualità del 5 $^1/_4$ p. $^0/_0$ che comprende l'interesse, uno per cento per il fondo di riscatto ed $^1/_8$ p. $^0/_0$ da prelevarsi dall'erario per dritti di registrazione e d'inscrizione, e finalmente $^1/_8$ p. $^0/_0$ per le spese della cassa.

La cassa gode di una legislazione speciale, pronta e speditiva, che la pone in grado d'accertarsi delle garanzie offerte e dell'adempimento degl'impegni assunti dai mutuatarii.

La cassa ha un' amministrazione distinta da quella dello Stato, ma nominata dal Re. Essa è sorvegliata da una commissione nominata dai tre poteri dello Stato.

Gli agenti dell'erario pubblico ed i funzionarii stabiliti in virtù della legge civile sono costituiti gli ausiliari della cassa in tutte le località del paese.

Finalmente le operazioni di questa cassa, pari a quella delle associazioni territoriali, sono sottoposte al controllo della Camera dei conti.

Tale è in poche parole il sistema del Governo belgico. Esso è ben diverso da quello del Governo francese, tuttochè lo Stato intervenga direttamente in entrambi.

Ammesso l'intervento diretto dello Stato, il sistema belgico ci sembra più logico del francese, perchè in questo ultimo lo Stato dà una sovvenzione di 10 milioni intieramente gratuita, mentre nel Belgio, sebbene la cassa sia distinta dallo Stato, essa è tuttavia amministrata fino ad un certo punto dal Governo, che cosi può sorvegliare gl'interessi del pubblico erario.

In Olanda il progetto di legge definitivamente approvato dal Governo il 24 settembre 1851 (1), ha per oggetto lo stabilimento di una Cassa di credito fondiario per il granducato di Lussemburgo, ed è pressochè lo stesso che quello del Belgio, se non che maggiore è l'intervento dello Stato.

E per vero coll'art. 43 del progetto medesimo è fatta facoltà al Governo di comperare *lettere di pegno* per l'ammontare di due milioni e mezzo di lire mediante l'emissione di una carta monetata avente corso legale nelle casse pubbliche, e guarentita sulle medesime ipoteche che guarentiscono le *lettere di pegno* ritirate dal Governo. Questa carta monetata, a mente dell'art. 44, dovrà ritirarsi dalla circolazione a misura che le sdebitazioni annue rimborseranno i prestiti con essa fatti, ed a misura che i fondi particolari si cambieranno nelle *lettere di pegno*, di cui il Governo avrà pagato l'ammontare.

Olanda.

In Olanda quindi come nel Belgio, il Governo ha non solo, come in Francia, promosso lo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario, ma si pure vuole iniziare l'organizzazione del credito della proprietà immobiliare col mezzo di uno stabilimento pubblico, alimentato in parte, almeno ne' suoi primordii, col mezzo di una carta monetata. Per quanto tutelata e ristretta sia una siffatta emissione, a noi pare che essa non sia scevra da inconvenienti, che si sarebbe potuto evitare attenendosi preferibilmente al

(1) Vedi allegato n.° 18.

sistema di contrarre un prestito speciale per sussidiare la cassa di credito.

Spagna e Portogallo.

Difettiamo di dati sopra la penisola iberica; ma da quanto ci venne assicurato nè in Ispagna nè in Portogallo non esistono instituzioni di credito fondiario, e la questione vi rimane tuttora nel solo desiderio di coloro che conoscono le sfavorevoli condizioni in cui trovasi quivi la proprietà fondiaria.

Italia.

In Italia gli ultimi avvenimenti fecero soprassedere dagli studi intrapresi per giungere allo scioglimento della questione del credito fondiario: ma giova sperare che presto vedremo le varie contrade gareggiare nello stabilimento di speciali instituzioni.

Frattanto nel nostro paese due sostanziali riforme furono introdotte nelle condizioni di credito dei proprietarii, colla presentazione del nuovo codice di procedura e colla legge sulle cambiali e biglietti all'ordine, presagi sicuri della bramata e cotanto neccessaria definitiva organizzazione del credito fondiario.

Conclusione.

Or da quanto siamo venuti esponendo in questo secondo capitolo si desume:

1.° Che in Russia vi esistono varie instituzioni di credito fondiario, di cui alcune, segnatamente nelle provincie baltiche e nel regno di Polonia, sono ordinate sulle medesime basi delle associazioni territoriali della Germania, e producono i medesimi benefici risultamenti;

2.° Che nel regno della Gran-Brettagna non vi hanno instituzioni di credito fondiario propriamente dette, ma banche, segnatamente in Scozia, le quali fanno bensì eziandio prestiti alla proprietà fondiaria ed all'agricoltura, ma non hanno la specialità di provvedere al loro credito, e quindi vi provvedono in modo non solo poco vantaggioso, ma sì anche pericoloso;

Che però se l'Inghilterra non ha instituzioni di credito fondiario, atti legislativi dimostrano che in quel regno si riconosce eziandio la bontà e la utilità del loro sistema, poichè in seguito alla ultima riforma daziaria lo Stato prestò ai proprietarii di stabili ottantasette milioni e mezzo di franchi riscattabili per annualità;

3.° Che in Isvizzera hannovi alcune instituzioni di credito fondiario non troppo ben ideate, ciò che si spiega per l'uso invalso in varii Cantoni delle così dette *Lettere di rendita*, mercè le quali è impressa una facile trasmissione ai titoli delle rendite perpetue;

4.° Che la Francia, dopo una lunga esitazione e molti studi, ha definitivamente ordinato il suo credito fondiario per mezzo di una legge organica sopra le società di questa natura, la quale concede loro diritti eccezionali, per mezzo dei quali scompariscono per esse gl'incagli frapposti al credito ipotecario; che in seguito a questa legge sorsero tre società di capitalisti, due delle quali ristrette ad una parte del territorio, l'altra sotto il nome di *Credito fondiario di Francia*, che abbraccia tutto il rimanente; che quest'ultima, sorretta da una sov-

venzione di dieci milioni, fa prestiti alla proprietà fondiaria, mediante il pagamento di un'annualità del 5 p. $^0/_0$, che comprende l'interesse, l'ammortizzazione e le spese, ed estingue il debito in cinquant'anni;

5.° Che mentre la Francia ha ordinato il suo credito fondiario per mezzo di società private sovvenzionate dallo Stato, il Belgio lo vuole ordinato per mezzo di una sola instituzione pubblica, la quale mediante una annualità del 5 $^1/_4$ p. $^0/_0$ estingue il debito in quarantadue anni; che in quest'annualità sono comprese non solo, come in Francia, l'interesse, la quota di sdebitazione e le spese, ma eziandio una quota erariale di $^1/_8$ p. $^0/_0$, mercè la quale vengono esonerati da ogni dritto d'insinuazione e d'ipoteca tutti i contratti colla cassa di credito, che indipendentemente dalle modificazioni speciali introdotte nella legislazione a favore della detta cassa di credito fondiario, questa nel Belgio opera inoltre le sue riscossioni per mezzo degli agenti delle finanze, sicchè le annualità sono assimilate alle imposizioni;

6.° Finalmente, che l'Olanda ha applicato il sistema belgico per l'ordinamento del credito fondiario nel granducato di Lussemburgo, autorizzando inoltre lo Stato ad emettere una carta monetata destinata ad agevolare le prime operazioni della cassa di credito fondiario.

Ne desumiamo quindi, che i fatti comprovano quanto abbiamo asserito nel chiudere il precedente capitolo, cioè che il *credito-sistema germanico* è per ogni dove attuabile, e che per ogni dove si va attuando, o vi si pensa.

CAPITOLO TERZO.

De' varii sistemi proposti per l'ordinamento del credito fondiario.

I moltiplici mezzi proposti per ordinare il credito fondiario, gl' innumerevoli e svariati progetti che fece schiudere la specie di federalismo a cui esso fu sottoposto, possono classificarsi, secondo la varietà dello scopo, in due principali sistemi, di cui l' uno diremo *legislativo* e l'altro *economico.*

Il primo tende ad un ordinamento normale e compiuto del credito fondiario. Esso ha in mira di somministrare individualmente ai singoli proprietarii di stabili in modo generale ed uniforme, mezzi di credito presso a poco simili a quelli, di cui dispongono gl' industriali ed i commercianti; procede per via di generali riforme più o meno radicali, affine di restituire al pegno ipotecario ogni sicurezza, ogni garanzia necessaria per renderlo accetto

al capitalista, togliendo di mezzo tutti quegl' incagli, che dalle leggi vigenti derivano al credito individuale dei proprietarii di stabili.

Il secondo sistema, quello che abbiamo detto *economico*, tende invece a dare al credito fondiario un ordinamento affatto speciale. Esso vuole eziandio fornire alla proprietà immobiliare mezzi di credito analoghi a quelli del credito commerciale, ma tali però che mantengano sempre alla medesima il peculiare suo carattere; mira eziandio a rendere accetto al capitalista il prestito ipotecario, ma rendendolo nello stesso tempo meno pericoloso al mutuatario; procede pertanto sostituendo al credito individuale dei singoli proprietarii quello collettivo di instituzioni speciali sorrette da una legislazione eccezionale, la quale mantenendo saldi i principii che informano le vigenti leggi, ne modifica la procedura in modo da svincolare le instituzioni medesime ed i loro aderenti dagl' incagli da dette leggi frapposti al credito fondiario.

Ciascuno di questi due sistemi principali si suddivide poi in molti altri, i quali nella rispettiva loro specialità si distinguono eziandio per lo scopo propostosi dai loro autori.

Così nel sistema *legislativo*, altri vorrebbe riforme più o meno parziali nella legislazione ipotecaria; nelle leggi che regolano la trasmissione degli stabili; in quella della processura civile; nell'ordinamento dei libri censuarii; nelle leggi e nei regolamenti amministrativi concernenti la proprietà fondiaria. Altri invece tendono ad

una radicale e compiuta riforma dei principii stessi che informano la legislazione che regola i *diritti reali*, e la proprietà immobiliare.

Fra i varii sistemi propugnati da questi ultimi, il più ardimentoso, il più radicale e ad un tempo il più seducente è quello della *mobilizzàzione del suolo*, il quale nel lato suo senso tende a svincolare affatto la proprietà immobiliare, ed a toglierle il precipuo suo carattere di stabilità, rendendola trasmessibile di mano in mano per semplice girata, come si pratica per un titolo commerciale.

La legge del 9 messidoro anno III (28 giugno 1795) (1) si provò di attuare praticamente il sistema della mobilizzazione del suolo, stabiliendo sopra ogni punto del territorio il mezzo per cadun cittadino di mobilizzare i proprii stabili, mediante cedole ipotecarie da lui emesse.

Essa fu la sola misura legislativa tendente alla mobilizzazione della proprietà fondiaria, dacchè i *mandati territoriali*, decretati nell'anno successivo sotto il Direttorio, non furono che un progetto di trasformazione degli *assegnati*.

Sebbene questa legge di messidoro anno III non sia riuscita che ad uno sterile provvedimento, siccome pur tuttavia rimane come documento storico di un tentativo legislativo fatto per ordinare il credito fondiario, stimiamo opportuno, perchè il lettore possa formarsene un concetto, di riprodurre quanto già in un precedente nostro scritto dicevamo circa le sue disposizioni.

(1) Laferrière, *Essai sur la réforme hypothécaire*. Paris 1848.

» Dava il diritto ad ogni proprietario di mettere, per così dire, in circolazione i suoi beni stabili, dando sopra di questi un' ipoteca sino alla concorrenza dei tre quarti del valore venale dei medesimi, stabilito in contraddittorio del conservatore delle ipoteche. Il proprietario che desiderava di prevalersi della facoltà concessagli dalla legge, doveva presentare al certificatore delle ipoteche una dichiarazione che contenesse il nome, cognome, la patria e la professione del ricorrente: la descrizione di tutti i suoi beni stabili, la natura dei medesimi, la superficie ed i confini, il loro prezzo venale in capitale e la rendita netta annua; l' indicazione dei varii titoli di proprietà, e finalmente l'atto colla designazione del prezzo, mediante il quale ne era divenuto padrone.

» Siffatta dichiarazione doveva farsi per triplice originale, di cui uno rimaneva al conservatore, l'altro si deponeva nell'archivio comunale, ed il terzo vidimato dal conservatore, era rilasciato al proprietario un mese dopo la sua presentazione. Il conservatore delle ipoteche era mallevadore del contenuto nella dichiarazione da lui firmata; doveva perciò fare un'inchiesta per accertarsene, e nel caso che ne avesse contestato il contenuto, si procedeva ad una ricognizione per mezzo di un perito nominato d'uffizio. La dichiarazione firmata dal conservatore chiamavasi *cedola ipotecaria*, e portava seco un titolo esecutivo contro il proprietario che la emetteva; era trasmissibile per via di semplice girata, senza azione però sui giranti fuorchè nel caso di falsità: non fruttava

interesse, e non poteva essere valevole che per un tempo minore di dieci anni.

» I dritti fiscali per l'emissione di tali cedole erano di $^1/_2$ p. $^0/_0$ all'anno, perchè voleva il legislatore facilitare in ogni modo il credito agrario.

» La facilità così data alle frodi, gli altri difetti a tal legge inerenti, e massimamente, secondo alcuni, la facilità che essa offriva di sottrarsi alla legge di confisca dei beni, che in quei tempi di rivoluzione era un mezzo non solo di repressione, ma eziandio di finanze, fecero sì che essa fosse abrogata.

» Del resto la malleveria del conservatore non poteva essere che illusoria; perocchè la facilità e la tenue spesa che occorreva per procurarsi cedole ipotecarie, erano causa che se ne ricercasse anche quando non se ne aveva bisogno, ed esponevano colui che ne possedeva alle tentazioni del giuoco e delle speculazioni azzardose, e nell'intervallo fra l'emissione e la scadenza favorivano le più onerose negoziazioni. Nè erano già crediti ipotecarii di un carattere sicuro e comodo, siccome le *lettere di pegno* della Prussia, che si vollero imitare; perocchè la legge invece di creare con esse rendite consolidate alla proprietà, creò una carta monetata, già nociva per se stessa in questo caso, ma tanto più all'intento di creare un credito fondiario in tempo in cui il valore de'beni stabili era in massimo discredito (1) ».

---

(1) Vedi pag. 54 del già citato scritto: *Notizie sopra le instituzioni del credito agrario*. Torino 1845.

Il sistema della *mobilizzazione* del suolo essendosi posto nuovamente in campo in questi ultimi tempi, promosso specialmente dalla scuola socialistica, per il principio sovversivo che in sè racchiude, ha pregiudicato la questione del credito fondiario, perchè molti confondono la mobilizzazione del credito della proprietà colla mobilizzazione della proprietà stessa.

Considerato in sè, il sistema assoluto della *mobilizzazione del suolo* pone in circolazione la proprietà territoriale, sostituisce la vendita al mutuo, e tende in definitiva a togliere non solo la stabilità che è carattere essenziale della proprietà fondiaria, ma pure ad infirmare il sentimento di essa, e quindi tutte le virtù che da questo sentimento s'ingenerano, l'amore cioè dell'ordine e dell'economia, le buone abitudini domestiche e lo stesso patriottismo, per l'adito facile che apre allo scialacquo delle fortune, per il maggiore eccitamento che dà alla febbre generale ed ognor crescente delle speculazioni azzardose, e finalmente per l'avvenire delle famiglie che in tal modo compromette assai gravemente.

Parlando del resto in appresso del sistema che abbiamo chiamato *economico*, avremo occasione di dimostrare quanto fallaci ed utopici sieno i risultamenti finanziarii che illudono o sembrano illudere i propugnatori della mobilizzazione assoluta del suolo. Basti per ora avvertire che, qualunque pur fossero tali risultamenti, essi non potrebbero mai controbilanciare i pericoli inevitabili che vanno inerenti ad una siffatta radicale riforma.

Nelle suddivisioni del sistema *legislativo*, la riforma ipotecaria è incontrastabilmente la capitale. Ma siccome questa riforma varia naturalmente di paese in paese, a seconda delle legislazioni che vi regolano la materia, noi non ci faremo ad esaminare i diversi progetti posti in campo per compierla. Ci asterremo pure dall'accennare le proposte tendenti a migliorare e compiere il nostro regime ipotecario, sia perchè questo è subbietto affatto estraneo alla nostra specialità, sia perchè nel capitolo seguente dovremo necessariamente additare gl'inconvenienti della nostra legislazione su questa materia.

Lasciamo quindi ad altri l'indicare i varii sistemi proposti per la forma ipotecaria, siano essi basati sulla pubblicità e specialità la più compiuta, abbiano essi in mira di richiamare le ipoteche legali al diritto comune, salvo misure di precauzione nell'interesse degl' incapaci, vogliano essi la soppressione delle ipoteche giudiziarie, od altre innovazioni, ovvero mantengano ad un di presso lo *stato quo* delle rispettive legislazioni dei loro autori.

Tuttavolta però, nel progetto di riforma ipotecaria, presentato dalla commissione dell'ultima assemblea legislativa francese, essendosi proposta la trasmissione dei contratti di mutuo ipotecario per semplice girata, non possiamo dispensarci dal prendere ad esame siffatta idea, siccome quella, la quale, ove presentasse possibilità di risultamenti siffatti da costituire un credito utile e proficuo alla proprietà territoriale, potrebbe per avventura opporsi all'adozione del sistema di credito fondiario che ci facciamo a sostenere.

Il principio della girata dei contratti di mutuo ipotecario, tuttochè combattuto dalla Corte di cassazione e dalla grande maggioranza delle Corti d'appello, non incontrò oppositori nell'assemblea legislativa francese (1) quando il relatore della commissione si fece a proporlo; anzi una tale proposta venne alla prima lettura ammessa ad una considerevole maggioranza di voti e senza preventiva discussione.

A fronte di un fatto consimile, essa assume un' importanza tale che riputiamo necessario premunire i nostri lettori contro l'idea, che la sua adozione nel nostro paese possa mai bastare al credito dei proprietarii di stabili, riproducendo a quest' uopo per sommi capi e per la sola parte confacente al nostro scopo, quanto dice in proposito il sig. Wolowski (2) in un recente elaborato suo scritto:

« Quando (egli osserva) in seguito ad una legittima impazienza o ad una sfiducia istintiva rispetto alle instituzioni di credito territoriale, il Governo e la commissione s'argomentano di servirsi, come di una potente leva, delle obbligazioni ipotecarie trasmessibili per via di girata, ci sembra che cadano in gravissimo errore così in diritto come in fatto.

» In diritto quest'assimilazione del contratto ipotecario alla lettera di cambio presenta difficoltà grandissime.

---

(1) Levita, *De la réforme hypothécaire en France et en Prusse.* Paris, 1852.

(2) *Révue de la législation* 1850, 3.me vol., pag. 287.

» In fatto essa non produrrebbe mai i risultamenti enunciati nelle relazioni dei sigg. Persil e Vatismenil.

» Non basta dare ad un'obbligazione civile una forma che la ravvicini all'obbligazione commerciale per assimilare queste due specie di titoli. La natura intima di ciascuno di essi differisce essenzialmente.

» Invano si tenterà di modellare l'uno sull'altro: l'essenza del contratto distruggerà sempre l'effetto delle apparenze erronee, e non si riuscirà che a produrre nuove complicazioni senza risolvere per nulla il problema del credito fondiario. Dando ad un titolo che partecipa e dee partecipare della natura immobiliare del pegno che gli serve d'assicurazione una libertà d'andamento inconciliabile colla sua destinazione, non si giungerà ad un serio risultato ».

Esaminando poi l'utilità e la possibilità della circolazione dei titoli ipotecarii, il Wolowski osserva che quanto all'utilità essa potrebbe derivare soltanto da una pronta, facile e certa realizzazione. Ora tali condizioni non possono avverarsi per un titolo, all'origine del quale conviene sempre risalire per apprezzare il vero valore, e che non porta seco il contrassegno di un preventivo controllo che valga ad inspirare fiducia.

La solidarietà dei giratarii è impossibile nelle relazioni civili, dacchè implicherebbe una responsabilità a troppo lunga scadenza per parte d'uomini, i quali, estranei al movimento commerciale, anzitutto abbisognano di non contrarre obblighi eventuali, ai quali non potrebbero essere in grado di soddisfare.

Il progetto della commissione ammette pur tuttavia questo, ed esige una stipulazione parziale per disimpegnare i giratarii.

Si può essere certi che tale stipulazione diverrà *di stile*; ma che ne avverrà? Non può che avvenirne sfiducia per parte dei detentori successivi che vedranno i titolari del credito ricusarsi ad ogni ricorso. Ed è qui che l'errore di una assimilazione della lettera di cambio al titolo ipotecario si fa evidente.

La lettera di cambio più circola, più è ricoperta di girate, e maggiormente merita fiducia ed acquista valore. Perocchè caduna firma del giratario aggiunge infatto una nuova garanzia alle garanzie precedenti. Ma ben altrimenti succederà del titolo ipotecario. Esso diminuirà di valore a misura che si allontanerà dalla sorgente donde emana. Le firme successive proveranno solo che molte persone si sono ricusate di serbare un *titolo d'impiego produttivo di rendita*; ciò che naturalmente ingenererà contro di questo un legittimo sospetto.

La solvibilità dei sottoscrittori delle lettere di cambio è un fatto commerciale, notorio fra tutti quelli che fanno uso di codesti valori chiamati a circolare dalla loro stessa destinazione.

Ma la *solvibilità dell'immobile* nell'ipotesi del credito individuale chi potrà apprezzarla, senza una minuta e malagevole verificazione? Il discredito aumenterebbe a misura che il contratto ipotecario cangierebbe di detentore, perchè s'inclinerebbe a supporre che coloro i quali

l'hanno ceduto, avevano motivi di temere sia per il pagamento del capitale, sia pel servizio regolare degl'interessi.

La volontà del legislatore non basta di per sè a porre in circolazione effettiva i titoli ipotecarii, se colui che acquista un'inscrizione ipotecaria è costretto ad esaminare preventivamente i titoli di proprietà, i registri ipotecarii ed i documenti comprovanti il valore dello stabile; tale circolazione diventa pressochè impossibile.

L'introduzione della trasmessibilità dei contratti di mutuo per via di girata, non è poi per nulla necessaria, perchè il credito fondiario possa costituirsi in modo compiuto. Ovunque questo fu convenientemente ordinato ed ha prodotto grandi risultati, un'organizzazione ingegnosa ha lasciato in disparte il titolo originario, non ne ha menomamente alterato la natura tutta sua propria, ed ha posto in circolazione titoli nuovi, muniti d'un valore notorio, ed emessi da una società e non da individui.

Questi pochi appunti rilevati quà e là dal pregevole scritto del sig. Wolowski bastano, crediamo, a comprovare i vizi di questo sistema. Tralascieremo quindi tutti gli altri argomenti svolti ancora a tale proposito dallo stesso autore e dal sig. Bethmont nella commendevolissima sua *Relazione al Consiglio di Stato*, in cui sono dimostrati all'evidenza i pericoli di siffatta innovazione, e la sua insufficienza per provvedere ai bisogni del credito fondiario.

In quanto ai sistemi che unitamente o separatamente alla riforma ipotecaria tendono a dare una maggiore si-

curezza al pegno, sia coll'accertarne il possesso incommutabile in chi lo offre, sia coll'accertarne il valore, essi hanno per oggetto di fare della pubblicità dei contratti una condizione sostanziale della loro validità, e del tasso censuario un elemento fisso ed esatto del valore degli stabili.

Per rendere evidente lo stato di possesso, i promotori di questi sistemi vogliono che indipendentemente dal titolo e dal possesso materiale, consti di questa incommutabilità per mezzo di una trasmissione pubblica della proprietà. Se non che si accontentano gli uni di chiedere che tutte le mutazioni della proprietà siano qual condizione dei contratti in breve termine effettivamente eseguite, e che ogni evidenza sia restituita ai libri censuarii per poter seguire e constatare queste mutazioni.

Altri invece riputando non sufficientemente constatato in siffatto modo il possesso, vogliono obbligatoria la pubblica inscrizione di qualunque onere che possa affettare gli stabili, di qualunque vincolo che possa limitare la proprietà; e fanno quindi di questa trascrizione una condizione sostanziale della validità di qualunque diritto reale, di qualunque atto che influire possa sulla proprietà immobiliare (1).

In quanto all'accertamento del valore degli stabili è evidente che quando l'imposta prediale fosse equamente

(1) Un progetto di legge diretto a questo scopo fu sottoposto dal Governo francese al Corpo legislativo nella tornata del 24 maggio; ma su di esso quell'Assemblea non prese nella sessione testè chiusa alcuna deliberazione.

stabilita e ripartita, quando essa fosse realmente una uniforme parte aliquota del reddito della proprietà fondiaria, il tasso censuario sarebbe incontrastabilmente l'indizio il più certo e più positivo del valore degli stabili.

Ora il principio cardinale che informa il prestito ipotecario, essendo che il pegno debbe realmente rappresentare la somma mutuata, ben si comprende come sianvi sistemi d' organizzazione di credito fondiario basati sostanzialmente sopra la trascrizione della proprietà immobiliare, sulla riforma del catasto, delle mappe e dei libri censuarii.

Si attengono quindi gli uni a proporre la sola trascrizione, gli altri la sola riforma del catasto, gli altri finalmente e l'uno e l'altro di questi provvedimenti.

Fra gli autori di siffatto genere di riforme, gli uni propongono un sistema d'*immatricolazione* o di registrazione di tutti gli atti che modificano lo stato della proprietà e delle persone, quale in genere per ogni sorta di proprietà e di proprietarii (1), e quale solo per la proprietà fondiaria e pei possessori di stabili (2).

Altri propongono eziandio la constatazione sì della proprietà immobiliare, che delle cose concernenti le persone, chi in un *libro-repertorio* (3), chi in un *libro-*

(1) Hibert, *De quelques modifications à introduire dans le régime hypothécaire, et considérablement sur l'utilité d'un sistème propre à justifier de la capacité civile de chaque contractant.* 1 vol. in 8.° Paris 1843.

(2) Décourdemanche, *Dangers de prêter sur hypothéque.* Paris 1830.

(3) Loreau, *Du crédit foncier et du moyen de le fonder.* 1 volume 8.° 1841.

giornale (1) della proprietà fondiaria: ma la vogliono congiunta colla celerità delle operazioni e colla diminuzione delle spese. Quest'ultimo fine essi vorrebbero poi raggiungere concentrando in una sola tutte le varie pubbliche amministrazioni dell'insinuazione, delle contribuzioni dirette, del catasto e delle ipoteche.

Questo sistema della *fusione amministrativa*, diretto a stabilire un controllo pubblico dello stato della proprietà fondiaria, merita la massima attenzione, come quello che può fornire un mezzo d'assicurare il buon andamento delle società di credito; ed è eziandio un mezzo finanziario di molto momento nelle peculiari circostanze in cui noi versiamo. E per vero nella necessità, in cui siamo, di ridurre le spese pubbliche, a fronte dello stretto bisogno di provvedere al catasto, e quando finalmente l'innovazione introdotta coll'amministrazione delle contribuzioni dirette non ha ancora il pieno assentimento del Parlamento e del paese, sembra conveniente se non altro studiare codesto sistema promosso da amministratori di tanta pratica e di tanto grido nella specialità finanziaria, quali sono i sigg. Loreau e d'Audiffret.

Noi non entreremo in particolari sopra di esso, dacchè già altrove l'abbiamo preso a minuto esame (2).

Solo diremo che, se in Francia questa concentrazione

(1) D'Audiffret, *La libération de la propriété*. Paris 1844.

(2) Vedi l'opera già citata: *Notizie sopra le instituzioni di credito agrario*. Torino 1845.

ha naturalmente per oppugnatori i capi delle varie amministrazioni che si vorrebbero riunite in una sola, essa è tuttavia generalmente sostenuta dagli uomini pratici, e merita di essere presa nella più seria considerazione, se non altro per la coscienziosa insistenza, colla quale la promuove un uomo che in materia d'amministrazione finanziaria è di un' autorità incontestabile ed incontestata (1).

Spettano eziandio al sistema legislativo le proposte tendenti in ispecial modo ad assicurare l'esecuzione dei contratti. Partendo dalla base che il credito riposa segnatamente sulla certezza che il capitalista ha dell'esatto adempimento degl'impegni contratti dal mutuatario, gli autori di queste proposte vogliono, gli uni, che il prestito ipotecario tragga seco naturalmente la *esecuzione parata;* altri, che sia resa più pronta e più sommaria la espropriazione forzosa; altri, l'abbreviazione e la semplificazione dei giudizi d'ordine, altri la simultanea attuazione di tutte queste misure; altri finalmente vogliono una compiuta e radicale riforma, per cui il prestito ipotecario sia di tutto punto assimilato al prestito commerciale.

Al sistema legislativo appartengono eziandio i due sistemi, di cui l'uno vuole che il fitto dei capitali non abbia limite legale, e l'altro, che la gratuità del credito sia stabilita per legge.

Il primo di questi sistemi, propugnato da molti eco-

---

(1) D'Audiffret, *Réforme de l'administration des Finances.* Paris 1851.

nomisti, poggia su d'un principio vero e giusto, quello cioè che il danaro è una mercanzia, e che in conseguenza il suo fitto, il suo prezzo cioè, dipenda dal rapporto fra la domanda e l'offerta, che quindi l'interesse dei capitali non debba stabilirsi per legge.

Ciò nientemeno, e sebbene nella inchiesta del Consiglio di Stato francese, alcuni interpellati abbiano attribuito all'interesse legale lo stato di credito relativamente inferiore dell'agricoltura, segnatamente nei momenti di crisi finanziaria, noi reputiamo che l'attuazione pratica di un sistema tendente a lasciar libero l'interesse dei capitali prima di avere organizzato il credito fondiario, produrrebbe gravi sconcerti e gravi inconvenienti.

Il sistema poi della *gratuità del credito*, promosso da Prudhomme e dalla scuola socialistica, che ha fatto tanto chiasso, che ha ingannato ed ingannerà pur troppo ancora tanti debitori oberati, poggia per contro sopra un principio falso, assurdo, sovversivo. Esso al postutto non è che una riforma retrospettiva, un ritorno alla legislazione del XIII secolo, che proibiva il mutuo ad interesse; è una di quelle tante sedicenti innovazioni, che altro non sono che assurde riproduzioni di sperimentati e condannati provvedimenti di tempi d'ignoranza e di barbarie.

La *gratuità del credito* è come la *tirannia del capitale*, una di quelle grosse parolaccie, che fanno talvolta fortuna unicamente perchè non sono sufficientemente diffuse le elementari nozioni della scienza economica:

perchè si ignorano la natura, l'origine, l'essenza e le funzioni del capitale; perchè nulla avvi d'assurdo in ciò che presenta una qualche speranza a chi soffre.

Appartengono finalmente ancora al *sistema legislativo* tutte le proposte tendenti a diminuire le spese dei contratti di mutuo, ed i dritti percepiti dal fisco per cui vien peggiorata la già anormale condizione di credito dell'agricoltura.

Per quanto sembri più equa, più logica una compiuta e generale organizzazione del credito fondiario, mercè la quale si provveda al credito individuale dei singoli proprietarii di stabili, nello stesso modo che fu provvisto a quello degl'industriali e dei commercianti, tuttavia però, non giova illudersi, la sua attuazione pratica presenta tali difficoltà, tali pericoli ch'essa per lungo tempo ancora rimarrà un voto insoddisfatto.

Ne segue quindi che il *sistema legislativo* in pratica è od impossibile, o di tutto punto insufficiente per l'organizzazione del credito fondiario.

Impossibile, perchè nel lato suo senso esso poggia sopra una così compiuta e radicale riforma della legislazione, che il carattere stesso della proprietà fondiaria ne sarebbe cambiato, e con questo cangiamento si comprometterebbe l'avvenire della famiglia non solo, ma quello eziandio della società.

Ove invece sia ristretto in certi limiti, questo sistema è insufficiente quando non è pericoloso, perchè se tende a dare ogni garanzia al mutuante, non tutela bastevol-

mente il mutuatario, e lo espone quindi ad assumere impegni incompatibili colla natura della sua proprietà, e colle esigenze della sua industria.

E per vero col miglior sistema per l'accertamento del possesso e del valore degli stabili, colla riforma ipotecaria la meglio ideata e la più compiuta, colla celerità massima della procedura, colla diminuzione delle spese e dei dritti fiscali, e colla trasmissione dei contratti di mutuo per mezzo di semplice girata, quand' anche si giungesse ad imprimere un'attiva circolazione a questi contratti stessi, non si otterrebbe altro effetto fuor quello di ridurre il tasso dell'interesse, ma non si agirebbe mai nè sopra la sproporzione esistente fra l'interesse dei capitali ed il reddito degli stabili, nè sopra gl'inconvenienti inerenti alla restituzione integrale del capitale mutuato.

Non è a negarsi che la condizione dei proprietarii di stabili sarebbe già grandemente migliorata, ma essi perciò non avrebbero ancora mezzo di ottenere siffatto credito che li abilitasse ad imprendere quei miglioramenti agrarii che la privata e pubblica ricchezza richieggono, perchè il saggio dell'interesse dei capitali si manterrebbe sempre in una funesta sproporzione colla rendita delle loro proprietà fondiarie.

Ciò che rende pericoloso il prestito per il proprietario, è, come già notammo, non tanto il saggio elevato dell'interesse, quanto la difficoltà della restituzione del capitale mutuato, allorchè questo interesse è sempre, o quasi sempre, più elevato che il prodotto dello stabile che guarentisce il mutuo.

Col pregio che sempre ebbe e sempre avrà la proprietà fondiaria; colla concorrenza per possederla, che si va facendo ogni giorno maggiore, gli stabili comparativamente al capitale sborsato per acquistarli o realizzabile colla loro alienazione, non producono che un reddito pochissimo elevato e di molto inferiore all' interesse anche il più moderato del capitale mobiliare (1).

La proprietà fondiaria non produce in generale che un reddito del 3 p. %.

Ciò che non vuol già dire che il suo valore produttivo proprio sia così minimo; ma significa in realtà, che per acquistare un fondo stabile si consenti a dare una somma eguale a trenta volte il suo reddito, o per ritenerla si consente a privarsi di questo stesso capitale.

Nè ciò debbe stupire, perchè chi compra, impiega il suo capitale in certo qual modo sopra se stesso, e per la solidità dell'impiego abbandona volenteroso una parte del frutto.

Ma sia questo o siano gli altri sopraccennati motivi che mantengono alto il prezzo degli stabili, egli è di fatto che una delle cause più potenti dell' imbarazzo della proprietà fondiaria, è incontrastabilmente l' elevazione del suo valore venale conguagliato col suo reddito netto.

Or questa disposizione, checchè si faccia, sussisterà finchè rimarrà nel cuore dell' uomo il sentimento così energico e così imperioso che gli fa desiderare con passione il possesso del suolo, e gli fa considerare l'alie-

---

(1) Chegaray. *Rapport à l'Assemblée législative.*

nazione di questa proprietà prediletta come una disgrazia e quasi come un disonore.

Potrà quindi l'attuazione delle riforme, che porterebbe seco il più compiuto *sistema legislativo* per l'organizzazione del credito fondiario, ridurre il saggio dell'interesse al 4 $^1/_2$, al 4, ed anche al 3 $^1/_2$ p. $^0/_0$, ciò che sarebbe di già un notevole miglioramento allo stato attuale delle cose; ma la segnalata disproporzione fra l'interesse del capitale mutuato ed il reddito degli stabili si manterrà sempre ad un dipresso la stessa. Perocchè le stesse cause che collo svincolare e consolidare la proprietà fondiaria, col farne uno stromento di credito utile, agiranno sulla ragione dell'interesse per ridurla, agiranno eziandio naturalmente sul valore venale della proprietà fondiaria per aumentarlo.

La ricostituzione del capitale mutuato rimarrà quindi sempre come un ostacolo all'ordinamento del credito fondiario, a cui è d'uopo cercare di pervenire con altri mezzi.

A fornire appunto questi mezzi tende l'altro sistema che abbiamo chiamato *economico*, il quale mercè combinazioni finanziarie giunge all'ordinamento di tale credito per via d'instituzioni speciali analoghe alle associazioni territoriali della Germania.

In un compiuto e normale ordinamento di questo credito, questo sistema economico è l'indispensabile complemento del *sistema legislativo*. Esso quindi non esclude, non osteggia quest'ultimo, ma solo gli è an-

teposto da' suoi promotori, perchè la sua attuazione è possibile con riforme meno radicali e conseguentemente più probabili, più facili ad ottenersi. Per vero è chiaro che minori sono i pericoli di una innovazione legislativa circoscritta ad una data instituzione sorvegliata dal Governo, di quelli inerenti alla generalizzazione di questa innovazione medesima.

Il sistema economico fu anch'esso sorgente di controversie, ed originò nella sua specialità una moltiplicità di progetti, d'instituzioni speciali di credito fondiario, distinte fra di loro dal principio che è posto per base alla loro fondazione, dalla loro particolare costituzione, e finalmente dalla natura delle loro operazioni.

Le molte e varie proposte messe avanti per lo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario, a due principali sistemi possono riferirsi rispetto al principio che presiede alla loro fondazione.

Il primo di essi partendo dalla base che al difetto di numerario debbesi attribuire la infelice condizione di credito dell'agricoltura e della proprietà fondiaria, ha per iscopo la moltiplicazione dell'agente delle contrattazioni, del segno dei valori, e per mezzo la emissione di una *carta monetata*.

Il secondo invece tenendo per fermo che non il numerario difetti, ma sia la sua ripartizione viziata, ha per iscopo di richiamare i capitali verso la proprietà fondiaria, imprimendo una circolazione ai contratti di mutuo per mezzo dell'emissione di una *carta-capitale* fruttante interessi, e che a loro si sostituisce.

Il sistema della *carta monetata* è l'espressione economica, il meccanismo finanziario, l'attuazione pratica del sistema della *mobilizzazione del suolo,* di cui ragionammo più sopra.

A capo dei promotori del medesimo vuolsi porre il nostro Solera, il quale suggeriva fin dal 1784 una banca agricola per il Piemonte nel suo *Saggio dei valori*, opera nella quale si rinviene una gran parte delle innovazioni che si andarono in seguito proponendo oltr' alpi.

Crediamo quindi non solo cedere al sentimento di patriottismo, ma eziandio far cosa utile, riproducendo quanto già dicemmo altrove della proposta di questo nostro concittadino, perchè, se non altro, essa vuol essere riguardata per noi qual prezioso documento istorico (1).

Nel proporre la sua *Banca agricola,* Solera si fondò sopra questi due principii:

1.° Che l'abbondanza dei metalli mantenuti, come anche i segni che li rappresentano, sono sempre un mezzo possente per accelerare il progresso del lavoro e dell'industria, ed esercitano in tal maniera un'influenza sulla ricchezza delle nazioni;

2.° Che i capitali a modico interesse sono di maggior utilità che non i tenui salarii, od il basso prezzo dei viveri (2).

Secondo il Solera, al tempo in cui egli scriveva, il numerario circolante in tutto lo Stato era insufficiente

(1) *Notizie sopra le principali istituzioni di credito agrario.* Torino, 1843.

(2) Pecchio, *Histoire de l'économie politique.*

a pagare i debiti ipotecarii di cui erano gravate le case di Torino.

La somma in numerario era di 62 milioni di lire (1), compresi i biglietti di finanze; la quale, divisa pel numero degli abitanti dello Stato, non dava che lire 20 per ciascuno, mentre la consumazione annua di ciascun individuo saliva a lire 200. Per mezzo della Banca egli voleva aumentare la quantità del numerario, emettendo una carta di credito solido ed assicurato; voleva somministrare al Governo un fondo per le opere pubbliche, offrire ai proprietarii imprestiti all' interesse del 2 p. °/₀ estinguibile nello spazio di cinque o sei anni col prodotto dei miglioramenti agricoli.

La Banca agricola doveva costituirsi senza capitale sociale; le somme dovevano essere prese secondo il bisogno dei mutuatarii, i quali divenivano azionisti della medesima.

L' imprestito non si doveva concedere che ai proprietarii, le cui terre erano suscettibili di miglioramenti, e si obbligavano a migliorarle, o si assoggettavano in caso contrario a rimborsare la Banca di un valore doppio di quello che eglino avevano messo in circolazione.

Proponeva l' autore che in ciascuna Comunità fosse stabilito un registro ipotecario diviso in quattro matricole, delle quali la prima contenesse i beni posseduti e ne indicasse la qualità; la seconda il valore venale; la terza le ipoteche alle quali potessero trovarsi sog-

---

(1) Attualmente, coll'aggregazione del Genovesato, il numerario nello Stato si calcola in cento milioni circa.

getti; la quarta il valore netto delle terre, dedotte le ipoteche che sopr' esse gravitassero.

Ciascun proprietario potesse mettere in circolazione, per mezzo d'obbligazioni prese sopra di sè, un quinto del valore dei suoi beni stabili. Le obbligazioni che potevano essere di un valore bensi minore, ma non mai maggiore del quinto, fossero guarentite coll'ipoteca generale su tutta la proprietà, e dovessero contraccambiarsi con biglietti di banca.

Il proprietario che desiderava un imprestito, doveva rivolgersi alla Banca agricola, per l'intermediario del Comune, nella quale erano situati i suoi beni.

Per fare tali imprestiti emetterebbe la Banca biglietti di 500 lire almeno, muniti non solo del suo bollo, ma eziandio di quello della Provincia ed anche del Comune che ne facesse la domanda.

I biglietti di banca dovevano rimborsarsi a presentazione nei medesimi tempi fissati pel rimborso delle obbligazioni particolari. Se alla scadenza fissata sul biglietto, questo non veniva rimborsato in numerario, doveva il portatore ricevere un equivalente in beni stabili. Il biglietto di banca dovevasi ricevere in tutte le casse dello Stato.

Calcolando l'autore che qualunque proprietario, il quale impieghi nel suo fondo un quinto del valore del medesimo, debbe al termine di cinque anni averne ritirata la metà, e la totalità coll'interesse al termine di anni nove, proponeva come termine al pagamento delle obbligazioni particolari una mora di anni dodici. Tale rim-

borso però doveva effettuarsi in tre parziali pagamenti, cioè: il primo terzo alla fine del sesto anno, il secondo alla fine del nono, e l'ultimo alla fine del decimo.

Il proprietario, che emetteva obbligazioni, doveva pagare alla Banca dal giorno in cui erano controccambiate con biglietti della medesima, il 2 p. $^0/_0$, il cui prodotto dedotte le spese della Banca, doveva essere impiegato in miglioramenti di pubblico vantaggio, l'esecuzione dei quali non potesse dipendere nè dalla volontà, nè dai mezzi di un semplice particolare, quali sarebbero l'inalveamento di fiumi o torrenti, la derivazione di canali e simili.

La Banca doveva giustificare ogni emissione di biglietti colla domanda che ne faceva la Provincia, la Provincia colla domanda del Comune, ed il Comune con quella dei proprietarii..

I biglietti non dovevano circolare prima che avessero acquistato il loro valore rappresentativo, che si otteneva per la solida risponsabilità del proprietario, comprovata dal registro delle ipoteche, dalla firma degli amministratori municipali del Comune ove erano situati i beni dati in ipoteca, dalla firma degli amministratori della Banca, e infine da quella del proprietario che li riceveva e li rappresentava.

Ciascun Comune doveva avere un bollo particolare, perchè si potessero sempre distinguere i biglietti di un Comune da quelli di un altro.

Alla fine di ogni mese gli amministratori di ciascun

Comune del Regno dovevano dare un conto esatto e pubblico delle somme emesse dai particolari della loro giurisdizione.

Un po' prima della scadenza, la Banca doveva pubblicare lo stato generale dei biglietti pagati e di quelli che ancora rimanevano a pagarsi, affinchè ciascun possessore dei medesimi avesse potuto andare a cambiarli nel Comune, ove erano situati gli stabili che li guarentivano, e l'amministrazione municipale doveva lasciare alla scelta del creditore le terre contro le quali preferiva di cambiare i suoi biglietti; scelta che poteva essere fatta non solo fra le terre che guarentivano quel suo biglietto, ma fra tutte quelle eziandio di quei proprietarii che non avevano pagato, in modo però che in caso di concorrenza sulla stessa proprietà, toccasse alla sorte il decidere.

Non ci faremo ad esaminare partitamente questa proposta del Solera, ma solo avvertiremo che in essa si trovano i principii che servirono di base alla legge del 9 messidoro anno III, in miglior modo ordinati, e l'idea d'un libro repertorio della proprietà fondiaria.

Del resto lo scopo utilissimo, tuttochè illusorio, che l'autore sperava raggiungere coll'impiego dato ai capitali mutuati, non può giustificare gli errori economici di siffatte proposte.

Molto meno ci faremo ad esaminare quelle degl' innumerevoli autori che dal Solera in quà vollero *con combinazioni più o meno ingegnose, moltiplicare il*

segno monetario, prendendo il suolo per laboratorio di questa nuova alchimia (1).

Solo in genere rileveremo gl'inconvenienti ed i pericoli del sistema a *carta monetata.*

Le instituzioni fondate sopra di esso operano la *mobilizzazione del suolo*, se la carta monetata è nelle condizioni volute perchè essa surroghi il numerario, cioè se il titolo, l'obbligo ipotecario è il segno rappresentativo di una frazione del suolo o dello stabile di valore eguale all'oggetto dato in contraccambio, e dà l'immediata disponibilità di questa frazione di suolo o di proprietà fondiaria. Allora l'obbligo di mutuo viene surrogato da un vero contratto di vendita, trasmessibile di mano in mano, e quindi ne conseguitano evidentemente i pericoli che abbiamo già dimostrato essere inerenti alla *mobilizzazione del suolo.*

Per le instituzioni poi nelle quali la immediata disponibilità dello stabile va disgiunta dal titolo ipotecario, è mestieri che *la carta monetata* sia pagabile a presentazione, ovvero richiede il corso forzato.

Si pretende vanamente, dice Wolowski (2), che dal momento in cui un pegno solido come il suolo, risponde del valore del biglietto emesso, e ne promette la restituzione in una serie determinata d'anni, ciò debba bastare per tranquillare il detentore, e per dare al nuovo

---

(1) Wolowski. *De l'organisation du crédit foncier.* Paris 1848.

(2) Vedi l'opera citata *De l'organisation de crédit foncier.* Paris 1849.

numerario la sicurezza del numerario metallico. Egli è confondere un impegno, per quanto sia solido, con la realizzazione di esso. Egli è dimenticare che giammai la *promessa di pagare* può essere l'equivalente del *vero pagamento*.

Il tempo entra per una gran parte nelle convenzioni umane, perchè esso è il tessuto di cui si compone la vita. *Times is money*, il tempo è denaro, ha detto il genio pratico degl'Inglesi. Or qui si vorrebbe fare astrazione di questo elemento essenziale che giustifica e spiega *l'interesse, il fitto del capitale.*

Lo spossesso temporario della riserva radunata, e la privazione della goldita o dell'utile che procura, tale è il fondamento dell'*interesse.*

Il danaro non fa altro ufficio nelle transazioni che origina il mutuo, come in quello che seco trae il cambio, che quello d'intermediario.

Esso vi simbolizza il vero contratto; trasmette il *capitale produttivo*, lo stromento del lavoro, ed è perciò che, quantunque sterile per sè stesso, esige un compenso a beneficio di chi si spoglia di questo *capitale*, di cui il danaro non è che l'immagine ed il riflesso. Il mutuo sopra ipoteca non saprebbe altrimenti comportarsi. E quindi le istituzioni, che vogliono operare con *carta-moneta*, debbono necessariamente tenere le stesse pratiche delle banche commerciali, emettendo titoli pagabili a presentazione, ovvero ricorrere al corso forzato per dare circolazione alla carta istessa.

Altrove parleremo delle banche fondiarie propriamente dette. D'altronde il loro stabilimento non è lo scopo dei promotori delle instituzioni di credito fondiario, le quali abbiano per base la *carta monetata.* In quanto poi al *corso forzato*, un dilemma invincibile gli sta a fronte. Se il titolo è buono, se l'impronto dell'autorità che lo consacra non fa che constatare un fatto notorio ed incontrovertibile, il corso forzato è inutile. Se per contro tale titolo di credito è dubbio, contestato od affetto da qualche vizio nascosto, esso è una vera spogliazione, perchè è, e non può essere che una illusione per quanto concerne tutte le nuove transazioni, dacchè il prezzo degli oggetti si regola dal deprezzamento del segno di cambio.

Il *corso forzato* non ha, nè può avere che un effetto retroattivo. Esso cangia l' effetto d' impegni già preesistenti, autorizza la mala fede, perchè colpisce i soli contratti anteriori, che viola nella loro essenza, fingendo di rispettarli, e stabilisce che con valori minori si pagheranno obblighi formolati in cifre invariabili. In quanto all'avvenire cambiano le cifre, ma il fondo rimane, proporzionandosi il prezzo allo scredito del segno o titolo avente corso forzato.

L' autorità non può nulla sul valore delle cose. Essa segnala e guarentisce il valore dell' agente delle contrattazioni, ma non crea questo valore. Obbedita con fiducia, quando essa si limita all'ufficio suo tutelare, va incontro ad ostacoli invincibili, quando se ne diparte

per costringere il pubblico ad accettare forzatamente un titolo di credito. E quindi essa non debbe ciò fare che in casi affatto eccezionali, e quando l'interesse del paese lo necessita.

D'altronde quand'anche il Governo concedesse il corso forzato alle emissioni delle instituzioni di credito fondiario, queste non che favorire il credito dei proprietarii, lo rovinerebbero compiutamente, perchè lungi dall'allettare i capitalisti, questi, spaventati da una emissione di *carta monetata* a corso forzato, se ne allontanerebbero infallantemente.

Quantunque però questo *sistema a carta monetata* parta da una base falsa ed applichi principii erronei, ebbe pur tuttavia, ed ha tuttora dei propugnatori. Ciò che lo rende pericoloso tanto più, è che abbaglia colle più seducenti e lusinghiere promesse coloro, che pur sono molti i quali difettano di sane nozioni economiche.

Questo spiega com'esso sia stato il subbietto di tanti scritti, come i sigg. Prudhomme, Bouhier de l'Ecluse, Galy-Cazalat e Turk ne abbiano proposta l'attuazione pratica all'ultima Assemblea costituente francese, e segnatamente come la commissione di credito fondiario della stessa Assemblea, abbia per l'organo del suo relatore Flandin formolato un progetto avente per base l'emissione di due miliardi di carta monetata (1).

Ma, come già avvertimmo, per buona ventura questo sistema, reso tanto più pericoloso in quanto che formo-

(1) Vedi allegato, n.° 8.

lato in tempi di strettezze pubbliche, prometteva d'accrescere le entrate dell'erario, trovò negli economisti che sedevano nell'assemblea potenti oppositori, i quali lo fecero respingere ad una grandissima maggioranza.

Tuttavia però, se dalla discussione dell'Assemblea costituente risultò in tutta la sua luce l'assurdo di un siffatto sistema; se fu evidentemente dimostrato, che l'organizzazione del credito fondiario non può, nè debbe essere confusa colla emissione di una carta monetata, pure questa confusione sussiste ancora nello spirito di molti, e non è ultima causa della ripugnanza che taluno dimostra pell'ordinamento del credito fondiario.

Il secondo sistema *economico,* quello cioè che poggia sopra l'emissione di una *carta-capitale*, da un lato tende a rendere accetto l'impiego sopra ipoteca migliorando la condizione del prestito ed imprimendo una facile ed attiva circolazione ai contratti di mutuo, col sostituire loro *lettere di pegno* od obbligazioni fondiarie emesse da una società fortemente costituita; dall'altro lato esso mira alla riduzione dell'interesse dei capitali ed alla facile loro restituzione per mezzo di un'annua ammortizzazione operata dalla società medesima.

Così in questo, come nel sistema a *carta monetata,* le instituzioni di credito fondiario variano fra di loro nella loro costituzione. nel loro genere, nel meccanismo stesso delle loro operazioni.

Rispetto alla loro costituzione, varii sistemi stanno a fronte. Gli uni vogliono che le instituzioni di credito

fondiario sieno stabilimenti pubblici, altri società private: gli uni che siano concentrate in un solo stabilimento, altri preferiscono instituzioni locali con o senza correlazioni fra di loro.

Gli stabilimenti pubblici di credito fondiario sono quelli in cui lo Stato interviene direttamente, sia col fondarli ed amministrarli a suo rischio e pericolo, sia col somministrare loro capitali, sia col guarentire in un modo qualunque le loro operazioni.

I privati per contro sono quelli che operano esclusivamente a totale rischio e pericolo dei loro fondatori, siano essi fondati da azionisti in vista di speculazione, ovvero da socii sulla base della mutualità, godano essi di maggiori o minori privilegii, ovvero rimangano nel diritto comune.

L'intervento dello Stato nelle instituzioni di credito fondiario ha dato luogo ad una grande controversia, la quale sussiste tuttora, e si manifesterà probabilmente sempre, perchè vi sono argomenti gravi in un senso e nell'altro. Coloro i quali oppugnano l'intervento dello Stato, indipendentemente dagli argomenti comprovanti che sotto il punto di vista morale e politico, come nella mira dello stesso interesse privato, è meglio che i cittadini imparino a far da sè, oppongono inoltre in questa speciale questione:

1.° Che in ultima analisi, l'intervento diretto del Governo si traduce in un aumento diretto di contribuzioni, ingiusto perchè impone all'universalità dei cittadini i sa

crifizi necessarii per dare credito ad un certo numero di proprietarii a migliori condizioni;

2.° Che questo intervento è un avviamento od almeno una circostanza che tende un giorno o l'altro, in caso di crisi o di grave imbarazzo, alla dichiarazione del corso forzato delle cartelle dello stabilimento di credito, perchè a fronte di una perdita, lo Stato inclinerà sempre ad un tale provvedimento;

3.° Che la garanzia dello Stato in genere, tuttochè sia più morale che reale, spaventa perchè l'impegno è illimitato in quanto alle somme sopra le quali debbe estendersi; e che è disconoscere uno dei principii elementari in fatto di finanze, imponendo all'erario pubblico pesi di cui la quotità e la scadenza sono egualmente indeterminate;

4.° Che l'intervento dello Stato condurrebbe ad imporre a tutte le società di credito parità di forma, parità di sistema, e che quindi, se uno sbaglio succedesse nella scelta di questo sistema, di questo generale e medesimo ordinamento, lo Stato ne sarebbe risponsabile;

5.° Che finalmente, in instituzioni di tal genere, è mestieri che l'interesse personale degli amministratori ecciti il loro zelo e la loro vigilanza, ciò che non è sperabile quando sia solo impegnato il pubblico interesse.

Per contro i propugnatori dell'intervento diretto dello Stato lo sostengono con fatti antichi e recenti, e con argomenti di non minore importanza, considerando:

1.° Che lo Stato può diventare il dispensatore del

credito fondiario, come esso è il motore del credito pubblico, perchè nello stesso modo che riscuote colle imposte le somme necessarie per pagare il debito pubblico, potrebbe percevere con una eguale facilità gl'interessi dei capitali anticipati ai proprietarii;

2.° Che esso dispone di tutti i mezzi per assicurarsi della solidità del pegno e del regolare pagamento degli interessi, e che quindi per lui diminuiscono ed anzi scompaiono i rischi;

3.° Che l'intervento dello Stato è il solo mezzo di costituire uno stabilimento che faccia ai proprietarii prestiti a basso interesse in quantità bastevoli e continue, perchè disponendo esso delle pubbliche entrate trovasi in grado di procurarsi senza interessi le somme necessarie;

4.° Che l'inconstrastabile utilità pubblica delle instituzioni di credito fondiario e la loro specialità, giustificano ampiamente questo intervento;

5.° Che i diritti ed i privilegii necessarii ad una instituzione di credito fondiario non possono concedersi a private società, se non in quanto il Governo esercita una costante vigilanza sopra di esse, e che esso non eserciterà mai una sorveglianza attiva ed efficace se lo Stato non vi ha interesse diretto;

6.° Che trattandosi d'instituzioni che operano sopra basi analoghe al debito pubblico, esse non giungeranno ad ispirare fiducia se non in quanto lo Stato avrà in esse un' ingerenza diretta.

I promotori dell'intervento diretto dello Stato nelle

instituzioni di credito fondiario differiscono fra di loro sopra il modo di attuarlo. Vogliono gli uni che queste instituzioni siano fondate ed amministrate a totale utile o pericolo dello Stato, siccome mezzo o no di pubblica entrata (1): altri che lo Stato si limiti od a guarentire le loro operazioni (2), ovvero a somministrare loro una dotazione, od a sovvenirle semplicemente con un prestito gratuito o non (3).

Propongono altri, chi di surrogare all'intervento diretto del Governo quello o del Comune o della Provincia, o di entrambi; chi di fare sussidiariamente intervenire lo Stato al Comune ed alla Provincia: altri poi finalmente per rendere meno diretto questo intervento dello Stato (4), vorrebbero che le instituzioni di credito funzionassero con i fondi delle casse di risparmio, delle casse dei depositi e delle consegne o di altri stabilimenti pubblici.

Una simile varietà d'idee si rinviene nelle proposte per lo stabilimento delle instituzioni private di credito fondiario secondo i varii autori.

Una prima e capitale divisione si ravvisa fra quelli

---

(1) Dessauret, Teste, Barre, e generalmente tutti i promotori della carta monetata a corso forzato, ad eccezione di alcuni pochi che la fanno emettere da società private, come, a mo' d'esempio, il sig. Thérouenne-Delarbre. — Wolowski nel primo suo progetto. - Bachelet, *Opinion d'un homme d'état* ec. - Progetto di legge del Belgio e dell'Olanda per il Gran-Ducato di Lussemborgo.

(2) Progetto di legge Dumas, e generalmente in Germania.

(3) Sistema adottato in Francia, in Prussia, ec.

(4) Langlois, *Du crédit privé dans les sociétés modernes*.

che vogliono che le instituzioni di credito fondiario siano una semplice diramazione di banche nazionali, di stabilimenti di credito commerciale, ovvero collegate con altre instituzioni che loro prestino una mutua cooperazione, e quelli che vogliono per contro, che gli stabilimenti di credito fondiario siano instituzioni speciali ed affatto indipendenti.

I promotori degli stabilimenti misti o partono dalla base che il credito essendo uno, le varie sue formole debbono naturalmente prestarsi un comune e reciproco concorso, ovvero si fondano sulla convenienza di utilizzare a pro del credito fondiario i proventi delle instituzioni che hanno maggiore relazione colla proprietà fondiaria.

Tra di essi vogliono gli uni una banca sola ed unica o varie banche alimentatrici d'ogni genere di credito (1); altri che le banche nazionali esistenti allarghino il cerchio delle loro operazioni, ed aprano eziandio una sorgente di credito all'agricoltura a breve od a lunga mora (2); ed altri ancora che la instituzione di credito fondiario sia

(1) Gastaldi, *De la liberté commerciale, du crédit et des banques*, 1 vol. in-8°. Turin, 1840. - Ciezkouwski, *Du crédit et de la circulation*, 1 vol. 8°, Paris, 1839. - Considérant, *Les quatre crédits*. Paris, 1831. - Henry, *De l'organisation d'établissements de crédit*. Paris, sans date. - Vidal, *Organisation du crédit personnel et réel, mobilier et immobilier*, 1 vol. in-8°. Paris, 1831.

(2) Banche di Baviera, Nassau, Lusazia - Banche di Scozia. - Il signor Achille Fould, il quale propose che la Banca di Francia prestasse ai proprietarii di stabili a novanta giorni di data. - Vedi Barre, *Du crédit et des banques hypothécaires*. Paris, 1849.

ad un tempo società d'assicurazione contro l'incendio, contro la mortalità del bestiame, ovvero cassa di risparmio o cassa di pensioni.

Fra gli autori che propongono instituzioni di credito fondiario affatto speciali, i progetti si diversificano dal particolare scopo che si prefiggono i loro fondatori; dalla concentrazione o no degli stabilimenti destinati a provvedere al credito fondiario; dalla natura finalmente delle operazioni di siffatte instituzioni.

Come già avvertimmo nel primo capitolo parlando delle associazioni territoriali della Germania, le instituzioni di credito fondiario possono essere stabilite in vista di pubblica o privata speculazione, ovvero con viste affatto disinteressate per parte dei loro fondatori.

Esse quindi vennero divise in società di mutuanti ed in società di mutuatarii, secondo che a beneficio dei mutuanti operano, ovvero a quello esclusivo dei mutuatarii.

Quindi propongono gli uni di fondare le instituzioni di credito fondiario per mezzo di società di mutuanti o di capitalisti, le quali si costituiscono per via d'azioni il capitale destinato alle imprestanze ed usufruiscono sopra di esso, altri per contro vogliono associazioni di proprietarii operando sulle basi della più perfetta mutualità.

Siccome vi hanno argomenti autorevoli pro e contro lo stabilimento di una sola ed unica instituzione che in sè concentri tutta l'organizzazione del credito fondiario di un paese, così variano le proposte a questo riguardo. Vogliono gli uni un solo ed unico stabilimento; altri in-

stituzioni locali indipendenti; altri finalmente instituzioni locali collegate però fra di loro.

Se non che variano eziandio queste opinioni nell'applicazione di questi tre sistemi, volendo alcuni promotori dell'unità d'instituzioni, che un solo ed unico stabilimento provveda da sè realmente a tutti i bisogni del paese, mentre altri, fermo mantenendo il principio di unità, lo vogliono sorretto da instituzioni filiali dipendenti dalla sede principale. D'altra parte i promotori della moltiplicità d'instituzioni vogliono queste più o meno ristrette rispetto alla loro circoscrizione territoriale, e più o meno indipendenti le une dalle altre.

Fra il sistema della unità e quello della moltiplicità delle instituzioni avvene uno intermediario, il quale poggiando sulla necessità di un centro che agevoli la circolazione dei titoli od obbligazioni fondiarie da loro emesse, si diversifica in ciò, che alcuni dei promotori di questo sistema vogliono ciò nientemeno che le instituzioni rimangano affatto indipendenti le une dalle altre, mentre altri per contro le vorrebbero solidarie fra di loro.

Rispetto poi al loro modo di operare, vogliono gli uni che le instituzioni di credito fondiario sieno semplici *Agenzie di verificazione dei prestiti*; altri *Casse di credito fondiario*; altri finalmente *Banche fondiarie* propriamente dette.

Le Agenzie di verificazione e di garanzia dei prestiti ipotecarii sono semplici intermediarii, il cui ufficio si limita a verificare la solidità ed il valore del pegno offerto.

a prendere l'inscrizione ipotecaria in limiti prestabiliti per la somma dal proprietario richiesta, a rilasciare a questo in contraccambio del contratto di mutuo *obbligazioni fondiarie* da negoziarsi per conto suo a totale suo beneficio o rischio; a riscuotere le annualità convenute al fine di restituire da un lato i capitali mutuati per mezzo della quota di sdebitazione, e di pagare dall'altro al detentore delle obbligazioni fondiarie l'interesse ed il valore di queste quando sono chiamate al riscatto.

Siffatte instituzioni non richiedono un fondo sociale, poichè non operano mai con fondi proprii. Quindi esse possono funzionare tosto che per mezzo di un volontario contributo dei socii, ovvero per mezzo della riscossione anticipata delle annualità, giungono a formarsi una riserva di un valore eguale a quello dell'ammontare complessivo d'un anno d'interesse delle obbligazioni fondiarie emesse, onde far fronte ad ogni evento al ritardato pagamento di alcune annualità.

Ma appunto perchè queste agenzie sono società costituite sul principio della mutualità, non hanno viste di speculazione ed operano senza capitale loro proprio: esse debbono offrire maggiore garanzia nel loro ordinamento il quale necessariamente debbe quindi essere basato sopra la solidarietà dei socii.

I promotori di siffatte instituzioni non si accordano nelle loro proposte, sia nel modo di costituire il capitale necessario per il fondo di primo stabilimento e per la riserva, sia nel modo col quale stabiliscono la solidarietà

fra i socii. Rispetto a questa solidarietà alcuni la vogliono reale ed effettiva come in Germania, che cioè ogni stabile ipotecato sia guarentito da tutti gli altri stabili dati in pegno, e li guarentisca ad un tempo. Altri per contro reputano che questa solidarietà al giorno d'oggi non può altrimenti chiedersi se non coll'imporre un sacrifizio pecuniario ai mutuatarii, onde costituire un fondo speciale di riserva e di garanzia a guisa di cassa di assicurazione a premio fisso.

Tale sacrificio sta secondo gli uni nel pagamento di alcune annualità in più, secondo altri nel prelevamento di un tanto per cento nell'atto stesso del prestito, ovvero ad ogni semestrale pagamento.

Una siffatta solidarietà ha per effetto di necessariamente interessare i mutuatarii al buon andamento della instituzione, onde non sottostare a perdite. Quindi loro fa esercitare un reciproco salutare controllo.

D'altra parte finalmente, per la stessa ragione che le agenzie operano senza capitali, è generalmente stabilito che esse non possano incominciare le loro operazioni se non quando il numero delle annualità è tale da assicurare loro un introito bastevole perchè la sdebitazione possa convenevolmente funzionare, e perchè vi siano fondi sufficienti per sopperire alle spese della loro amministrazione ed alle esigenze dell'annua dotazione del loro fondo di riserva.

Il secondo genere d'instituzioni di credito fondiario è quello delle *Casse di garanzia e di prestito ipoteca-*

rio, dette volgarmente *Casse di credito fondiario*. Queste procedono come quelle di cui parlavamo testè; ma hanno capitali loro proprii, effettuano i loro prestiti in numerario, e negoziano poscia per proprio conto le obbligazioni che emettono fino alla concorrenza del valore risultante dai contratti di mutuo acconsentiti in loro favore.

Esse quindi debbono necessariamente avere un capitale sociale bastevole per effettuare le loro prime operazioni e per guarentire i loro impegni.

L'inconveniente delle medesime sta in ciò che essendo difficile di costituire un capitale sociale, senza assicurare e lasciar sperare un adeguato utile a coloro che lo formano, per quanto questi siano disinteressati, i mutuatarii debbono necessariamente sottostare al pagamento di un maggiore interesse che non nelle agenzie, ossia nelle instituzioni che operano senza capitale proprio.

Ne consegue che tale condizione sembra poco compatibile collo scopo principale delle instituzioni di credito fondiario che è, od almeno debb'essere, di giungere alla riduzione del saggio dell'interesse nel paese in generale, e nelle transazioni ipotecarie in particolare.

Tuttavia i promotori di siffatte instituzioni contrastano l'esistenza in pratica di questi inconvenienti, perchè le casse di credito offrendo col proprio capitale una maggiore garanzia e negoziando le loro cartelle in tempo opportuno, possono procurarsi i capitali a minore interesse che non le agenzie, le cui cartelle sono necessaria-

mente negoziate, se non con perdita, con poco favore, per il motivo che rilasciate a mutuatarii i quali naturalmente abbisognano di numerario, sono per lo più immediatamente vendute, e vendute a coloro che speculano appunto sopra il bisogno dei loro detentori.

Noi porremo in rilievo altrove i vantaggi e gl'inconvenienti di questi due generi d'instituzioni: per ora basti il dire che le *Casse di credito fondiario* proposte variano fra di loro sul modo di costituzione del fondo sociale, sulla formazione del fondo di riserva, sul modo d'estrazione a sorte delle obbligazioni fondiarie, e finalmente sul pagamento delle azioni e sul riparto dei dividendi.

Il terzo genere d'instituzioni di credito fondiario è la *Banca fondiaria* propriamente detta, la quale emette biglietti pagabili a presentazione, e talvolta contemporaneamente eziandio obbligazioni fondiarie.

Nel precedente nostro scritto abbiamo dimostrato come l'esistenza di una banca, nella vera significazione del vocabolo, era di tutto punto incompatibile colle esigenze della proprietà fondiaria e dell'industria agraria.

Non torneremo quindi sopra questo proposito: solo ripeteremo, che i dettami della scienza economica e l'esperienza dei fatti pratici concordano nel dimostrare che vi hanno siffatte differenze fra il credito commerciale ed il credito fondiario, che quanto fu utile e vantaggioso al primo, può diventare rispetto al secondo impossibile e disastroso, qualora si volessero ciecamente

applicare gli stessi mezzi a due specie di operazioni così dissimili fra di loro.

Epperciò il maggior numero dei promotori delle banche fondiarie vogliono instituzioni *sui generis*, banche che emettano bensì biglietti pagabili a presentazione, ma in certe determinate condizioni. Così i più invocano il corso forzato per assicurare la circolazione dei loro biglietti e renderne meno necessaria la conversione in numerario. Altri stabiliscono il pagamento a rate o scadenze calcolate in limiti conciliabili con i fondi disponibili prodotti dalle quote di sdebitazione pagate dai mutuatarii. Altri limitano ad una sola emissione, guarentita da un fondo speciale, i biglietti di banca che pongono in circolazione per aumentare il capitale destinato ai prestiti sopra ipoteca. Altri finalmente all'emissione di biglietti di banca accoppiano quella di obbligazioni fondiarie.

Abbiamo già rilevato come la Banca ipotecaria di Baviera sia la sola istituzione di questo genere che abbia prosperato, e come la sua prosperità debba attribuirsi al corso forzato de' suoi biglietti ed alle condizioni affatto speciali che concorrono al suo buon andamento.

Questo fatto quindi si ritiene come una mera eccezione alla regola generale, la quale non attenua il valore delle gravi e perentorie obbiezioni che si fanno alle banche fondiarie.

Qualunque sia però la gravità di queste obbiezioni, la Commissione dell'assemblea legislativa francese avendo

ad una grandissima maggioranza adottato nell' art.° 20 del suo progetto di legge il principio di autorizzare eziandio lo stabilimento delle banche fondiarie, ci corre l'obbligo di far parola della proposta del sig. Martin du Loiret, che detta commissione con alcune modificazioni fece sua nel titolo III del detto suo progetto (1).

Ad esempio di quanto praticasi nella costituzione di certe banche americane, e secondo quello di varie società di assicurazioni esistenti in Europa, il sig. Martin du Loiret propose all'Assemblea un'ingegnosa combinazione, mercè la quale egli costituisce la sua Banca fondiaria:

1.° Con un primo capitale in numerario;

2.° Con un secondo capitale eguale al primo e risultante dal deposito di cedole del debito pubblico. Queste cedole rimarrebbero la proprietà degli azionisti deponenti che fruirebbero dei loro interessi. Esse sarebbero solamente per mezzo di procure irrevocabili o per trapasso messe a disposizione della Banca, per rimanere affette alla garanzia della sua circolazione in biglietti.

La Banca così istituita sarebbe autorizzata ad emettere una somma di biglietti eguale all'ammontare cumulato del doppio capitale in numerario ed in cedole, e questi biglietti sempre pagabili a presentazione sarebbero de-

---

(1) *Rapport fait au nom de la commission de la réforme hypothécaire et du crédit foncier sur 1.° le projet de loi présenté par le Gouvernement, 2.° la proposition de M. Wolowski, 3.° celle de M. Loyer, 4.° celle de M. Martin (du Loiret) concernant la fondation d'institutions de crédit immobilier, par M. Chégaray, présenté dans la séance du 29 avril* 1851.

stinati a far prestiti alla proprietà fondiaria alle stesse condizioni delle altre instituzioni di credito fondiario; se non che i titoli rappresentanti i contratti ipotecarii non sarebbero convertiti in obbligazioni fondiarie, ma dovrebbero rimanere nel portafoglio della Banca, la quale non potrebbe mai metterli in circolazione, nè venderli, nè in modo qualunque cederli od alienarli.

Con questa combinazione il sig. Martin du Loiret reputa ottenere il triplice vantaggio:

1.° Di far prestiti alla proprietà fondiaria ad un interesse moderatissimo, che nei primi tempi non oltrepasserebbe il 4 per °/₀ e forse il 3 ¹/₂, con una sdebitazione rapida, di cui l'esigenza e quella delle spese e dei benefizi necessarii alla Banca non farebbero eccedere il 6 per °/₀ alle annuità dovute dai mutuatarii;

2.° Di assicurare agli azionisti un interesse netto del 6 per °/₀ dei capitali da loro somministrati;

3.° Di assicurare il pagamento dei biglietti a presentazione, combinandolo colla lunga durata dei prestiti da farsi alla proprietà fondiaria.

Però in seguito il sig. Martin du Loiret in una memoria presentata al Governo per lo stabilimento di una agenzia (*comptoir*) generale di credito fondiario modificò il suo primo progetto, in quanto che:

1.° La totalità del versamento da farsi dagli azionisti debbe effettuarsi in numerario ovvero coll' abbandono definitivo alla Banca di titoli del debito pubblico;

2.° La Banca oltre i biglietti emette, negozia e sconta le obbligazioni fondiarie.

Questo nuovo sistema del sig. Martin (1) è più ardito, più potente, più capace d'agire sopra il credito fondiario, ma esige eziandio maggiori precauzioni, maggiore prudenza, maggiore abilità finanziaria ed amministrativa.

Avvi fra i due sistemi, dice Duplan (2), la differenza che vi ha fra una diligenza ed una locomotiva.

Per quanto ingegnosi però sieno tali sistemi, le banche fondiarie non vanno disgiunte da pericoli inerenti alla natura stessa delle loro operazioni, le quali se da un lato possono tornare vantaggiose per diminuire il saggio dell'interesse e far sì che il premio di speculazione od il diritto di commissione da prevelarsi dagli azionisti non graviti sopra i mutuatarii, dall'altro lato spaventano i capitalisti timidi sopra i quali si poggia segnatamente la negoziazione delle obbligazioni fondiarie.

In quanto poi ai varii sistemi proposti per l'organizzazione finanziaria, per il meccanismo cioè delle operazioni delle istituzioni di credito fondiario, essi si riassumono a due, che il sig. Duplan chiama *a base monetaria ed a movimento semplice* l'uno e l'altro, *a base fiduciaria ed a doppio movimento.*

A quest'ultimo sistema spettano la banche fondiarie propriamente dette: al primo invece tutte le altre instituzioni di credito fondiario.

Sia, dice il sig. Duplan, una società di capitalisti che metta al servizio della instituzione di credito fondiario

(1) Vedi allegato n.° 25.

(2) Duplan, *Le crédit foncier expliqué*, Un vol. in-8.°, Paris, 1852.

una somma di due milioni in scudi; sia una società di proprietarii fondiarii mutuando un capitale di due milioni, e dando quale garanzia del loro mutuo un valore corrispondente in prima ipoteca sopra stabili di un valore doppio cioè di quattro milioni almeno.

Date queste ipotesi, ecco quali sarebbero le operazioni che ne risulterebbero:

Nell'una e nell'altra ipotesi la società, in corrispettivo dei due milioni che le saranno versati e che essa avrà dato in prestito o emetterà per due milioni di titoli ipotecarii o *lettere di pegno* fruttanti interesse, che avrà il diritto di negoziare.

I mutuatarii pagheranno l'interesse convenuto, un'annua quota destinata alla sdebitazione del capitale mutuato, le spese ed altre quote-parti comprese nell'annualità acconsentita.

A misura quindi che la società vedrà scemare il suo capitale sociale per il numerario che rilascierà ai mutuatarii, essa vedrà accrescersi il numero *delle lettere di pegno* od obbligazioni fondiarie, ovvero quello dei contratti di mutuo ipotecario fino all'ammontare dei quali può emettere dette lettere; sicchè quando la totalità dello stesso capitale sarà impiegato in prestiti, essa sarà in possesso di *lettere di pegno* per un valore nominale di due milioni. Ora vi sarà il germe di una serie di novelle operazioni sia dopo ogni prestito contratto, sia dopo esausto il capitale sociale. Infatti la società sconterà, venderà sul mercato pubblico le obbligazioni fon-

diarie, le cangierà cioè in un altro capitale in numerario, e qualora non vi sia scapito essa si troverà così in possesso d'una nuova somma di due milioni che potrà prestare a nuovi mutuatarii, che coi loro contratti di mutuo la porranno in grado di emettere nuove obbligazioni fondiarie, e così via di seguito.

Con questa rotazione il debito ipotecario può essere facilmente convertito con un capitale relativamente tenuissimo.

Così nell'ipotesi stabilita è sempre lo stesso capitale di due milioni che circola, e che può trasformare rapidamente una massa enorme di capitali in obbligazioni fondiarie, lasciando sempre il contro-valore in un numerario a mani dei proprietarii mutuatarii.

Questi pagano nell'annualità oltre l'interesse e le spese un premio di sdebitazione in media dell'uno per cento, sicchè al finire del primo anno, e sempre nella stessa ipotesi di un capitale sociale di due milioni, la società percevo ll. 20,000 per le sdebitazioni ordinarie colle quali ritira dalla circolazione obbligazioni fondiarie per un valore eguale, ciò che riduce il debito generale dei proprietarii al finir di detto anno a ll. 1,980,000. L'anno seguente la società non avendo a servire che l'interesse di questa somma mentre perceve quello di due milioni di lire, aggiungerà questa differenza alle ll. 20,000 che perceverà per le sdebitazioni ordinarie, e ritirerà ancora dalla circolazione obbligazioni fondiarie, ma per una cifra maggiore. Ne risulterà quindi una nuova di-

minuzione del debito generale dei proprietari mutuatarii, e così via via sino all'estinzione di esso.

Ora col meccanismo dell'interesse composto (1), la liberazione compiuta dei mutuatarii si opererà in 41 anni mediante il rateato pagamento di 840,000 lire invece di due milioni effettivamente loro sborsati.

Possono inoltre i mutuatarii liberarsi a piacimento in parte od in totalità del loro debito, ma le condizioni di queste liberazioni sono sì fattamente combinate, che la società vi trova un utile, sia nel modo col quale sono stabilite le tabelle d'annualità che regolano queste sdebitazioni, sia altrimenti per i diritti od interessi che essa percepe.

Se i mutuatarii non si liberano anticipatamente, il numero delle annualità e l'ammontare di queste sono regolate in modo da lasciare un utile alla società, la quale ne trae pure per via di altre minori combinazioni finanziarie risultanti dalle condizioni stabilite negli statuti, e che sembra inutile di esaminare.

Però questo sistema *a base monetaria ed a movimento semplice,* come operazione finanziaria, offre in definitiva alla società tenui benefizi, i quali necessariamente debbono prelevarsi sopra i mutuatarii, e quindi menomare per essi i vantaggi della istituzione di credito. È chiaro, che se la società prelevasse da ciascun mutuatario lo stesso interesse ch'essa debbe pagare al detentore della

---

(1) Vedi allegato n° 24.

obbligazione fondiaria, e se questa obbligazione si mantenesse sul mercato pubblico al suo valore nominale o di emissione, essa non avrebbe profitto di sorta, gli altri minimi proventi dovendo necessariamente considerarsi come compensi delle perdite possibili.

La sorgente principale di questi benefizi sta quindi nella differenza fra l'interesse pagato al detentore delle obbligazioni fondiarie e quello da pagarsi dai mutuatarii.

Ora questa differenza non può sussistere che in due modi.

Nel primo inquantochè la fiducia del pubblico nella istituzione sia tale, che i titoli da essa emessi, cioè le obbligazioni fondiarie, siano ricercate sul mercato pubblico. In questo caso avverrà che il prezzo venale di tali obbligazioni si eleverà, ed il capitalista offrirà per esempio 105 e 110 per un titolo che la società avrà emesso per un prestito di sole lire 100. In altri termini il prezzo venale delle obbligazioni fondiarie sarà tale che la società non pagherà l'interesse che del 3 $^1/_2$ o del 4 $^0/_0$ mentre riscuoterà il 4 $^1/_2$ od il 5 $^0/_0$ dal mutuatario.

Nel secondo modo il premio od il benefizio è stabilito dalla società stessa nel contratto di mutuo, esigendo un maggiore interesse dal mutuatario, e costituendo in conseguenza un aggravio per esso.

Se quindi il sistema *a base monetaria od a movimento semplice* per la sua natura si confà maggiormente alle istituzioni di credito fondiario, ristretto ne' suoi limiti,

non può essere realmente efficace, se non in quanto queste istituzioni sieno sì fattamente costituite, che la fiducia del pubblico dia un aggio alle obbligazioni che esse emettono, ovvero che esse possano procurarsi il loro fondo sociale a tenuissimo interesse, o gratuitamente.

Questo spiega le dotazioni fatte dallo Stato a varie di queste instituzioni in Germania, in Russia, e presentemente in Francia, e l'intervento più o meno diretto che dai più s'invoca per lo stabilimento di esse.

Coloro quindi che respinsero quest'intervento dello Stato, ovvero che vollero giungere a dare un utile alla società senz'aggravio, anzi con vantaggio dei mutuatarii, furono naturalmente condotti a basare il movimento circolante ed i benefizi del credito fondiario non più sopra le sole obbligazioni fondiarie, ma sopra un altro oggetto che avesse più il carattere della moneta.

Epperò si appigliarono all'altro sistema che Duplan chiama *a base fiduciaria ed a doppio movimento*, esagerandolo però taluni col produrre sistemi *a carta monetata*, ed alcuni più savii attenendosi semplicemente al sistema delle banche fondiarie.

In questa sola sua applicazione ci faremo ad esaminare il sistema *a base fiduciaria ed a doppio movimento* così denominato, perchè necessita eziandio l'emissione di biglietti di banca, sicchè il capitale della società di credito fondiario opera sotto duplice forma, quella di numerario, e quella di biglietto di banca.

Questo sistema è semplice quando si limita alla emis-

sione di biglietti di banca, come per esempio nella Banca ipotecaria di Baviera, o nel primo progetto proposto all'Assemblea francese dal sig. Martin du Loiret.

Per contro è composto quando all'emissione di carta bancaria va congiunta quella delle obbligazioni fondiarie come nell'ultimo progetto dello stesso sig. Martin e in varii altri.

In quanto al meccanismo di questo sistema il signor Duplan, così riassume le operazioni principali del secondo progetto del sig. Martin du Loiret, desumendole dai calcoli dell'autore stesso.

« Sia una somma di due milioni in numerario che serva di base ad una banca fondiaria. Questa somma sarà utilizzata nel modo seguente:

» 1.° I due milioni saranno rappresentati per due milioni di *biglietti al portatore*, che la Banca impresterà alla proprietà fondiaria in contraccambio delle *lettere di pegno*: egli è ciò ch' io chiamo il primo movimento del capitale;

» 2.° I due milioni in numerario saranno impiegati così:

» Un milione rimarrà nella cassa della Banca e servirà al pagamento a presentazione dei *biglietti al portatore,* che il pubblico verrà a cambiare contro numerario;

» L'altro milione sarà impiegato in acquisto di rendite dello Stato fruttanti un interesse del 4 ½ p. %, realizzabili a piacimento onde concorrere all'uopo al rimborso dei biglietti al portatore.

» Egli è ciò ch'io chiamo il secondo movimento del capitale.

» In quanto alle lettere di pegno, esse saranno negoziate al pari, cioè a dire vendute o cambiate in scudi od in biglietti al portatore della Banca medesima, che essa impiegherà in nuove operazioni ».

Per l'effetto di questo meccanismo la Banca immobiliare affida alla circolazione due milioni in biglietti di cui percevc l'interesse; di più ritira l'interesse del milione impiegato in cedole dello Stato, cioè l'interesse di tre milioni e più mentre i suoi azionisti non hanno sborsato che due milioni: essa può quindi risolvere certamente il problema di dare a' suoi azionisti un dividendo elevato, facendo pagare a' suoi mutuatarii un tenue interesse; ed in ciò appunto sta il risultato del benefizio della circolazione fiduciaria.

Continuando le sue operazioni, la Banca emette ancora un'altra volta, nello stesso modo, biglietti al portatore fino alla concorrenza del prodotto della vendita delle *lettere di pegno*, cioè a dire, che col prodotto di due milioni di lettere di pegno serberà in cassa un milione in scudi, impiegherà un milione in cartelle del debito pubblico ed emetterà altri due milioni di biglietti al portatore. Giunta a questo punto di avere una emissione di quattro milioni di biglietti, essa non potrà emetterne altri, e dovrà quindi aspettare per far nuovi affari che i suoi biglietti rientrino.

A meglio chiarire i vantaggi ed il meccanismo della

sua banca il sig. Martin stesso, partendo da un'ipotesi di un capitale primitivo di due milioni, così si esprime:

« Chiamiamo *X* la banca; *A* una prima serie di mutuatarii fino alla concorrenza del capitale primitivo; *B* i detentori di lettere di pegno; *C* una seconda serie di mutuatarii fino alla concorrenza del secondo capitale eguale al primo.

» L'operazione geminata (*géminée*) si riassume così:

Prima parte. *A* prende in mutuo da *X* fino alla concorrenza di due milioni di lire, somma eguale all'emissione di biglietti.

» *X* riceve annualmente da *A* per interesse e sdebitazione 5 p. %, cioè . .	lire	100,000
» *X* riceve inoltre per interesse della metà del suo capitale impiegato in rendite sullo Stato a 4 ½ p. %	»	45,000
Totale . .	»	145,000
Ma avvi a dedurre il fondo di sdebitazione	»	20,000
Rimangono. .	»	125,000
Inoltre se si applicano a questa prima parte le spese generali in ragione dell' 1 p. %	»	20,000
Rimarranno . .	»	105,000

Cioè benefizio del 5 ¼ per cento.

» Seconda e terza parte, fra le quali vi ha connessità necessaria.

» *X* negozia al pari le sue lettere di pegno e riceve

da B il loro valore, cioè a dire fino alla concorrenza di un secondo capitale di due milioni che essa impiega metà in una riserva in numerario, e metà in acquisto di rendite dello Stato, il tutto rappresentando come nella prima parte dell'operazione una seconda ed ultima emissione di biglietti di banco, e fa a *C* nuovi prestiti fino alla concorrenza di due milioni.

» Quale è il risultato di questo complemento dell'operazione?

» X riceve da *C* a 5 %	lire	100,000
» *X* riceve per frutto cedole dello Stato	»	45,000
Totale . .	»	145,000
» *X* paga l'interesse del 4 $^1/_2$ cento delle lettere di pegno . ll. 90,000		110,000
» X paga per sdebitazione . » 20,000		
Rimangono quindi . .	»	35,000

cioè 1 $^3/_4$ di benefizio; ed in totale generale lire 140,000, cioè sette per cento ».

Risulta da questo quadro che la prima serie d'operazioni della banca immobiliare assicura agli azionisti il 7 % di benefizio.

Al di là di questa cifra i benefizi compongono il fondo di riserva che frutta *per metà agli azionisti ed ai mutuatarii*: sicchè sotto questo aspetto essa associa in certo modo gl'interessi dei mutuanti e quelli dei mutuatarii; essa stabilisce una specie di mutualità, di solidarietà tra il capitale e la proprietà.

« I benefizi destinati a formare questo fondo di ri-

serva saranno segnatamente il risultato della successione delle operazioni le quali, siccome si è visto al quadro precedente, daranno ciascuna 1 $^{3}/_{4}$ per cento per rapporto al capitale di fondazione ».

Il sig. Le-Hir (1) con ragione contesta non solo questo successivo benefizio, ma dimostra che salde rimanendo le basi stabilite dai sigg. Martin e Duplan di prelevare un interesse del 4 $^{0}/_{0}$ dai mutuatarii, e d'assicurare il 4.50 ai detentori d'obbligazioni fondiarie, vi sarebbe in definitiva perdita per la Banca nelle successive sue operazioni.

E per vero, compiuta l'emissione di biglietti, dopo la prima emissione di *lettere di pegno* od obbligazioni fondiarie, siccome è preclusa la via ad ogni maggiore emissione di biglietti, la Banca immobiliare si troverà, rispetto alle lettere di pegno da emettersi, nella stessa e medesima condizione che le *casse di credito fondiario*. Converrà quindi che sospenda le sue operazioni finchè rientrino i suoi biglietti. ovvero le limiti all'ammontare dei biglietti che rientrano. In difetto dovendo effettuare in numerario i suoi prestiti, e prelevando dai suoi mutuatarii un interesse inferiore di quello che essa paga ai detentori di lettere di pegno, dovrà necessariamente e inevitabilmente sottostare ad una perdita.

« Questo modo d'applicare il credito fondiario con emissioni di biglietti al portatore è dunque vizioso, dice Le Hir: il suo difetto principale consiste nella differenza

(1) Le-Hir, *Guide des sociétés du crédit foncier*. Paris, 1852.

fra l'interesse pagato dai mutuatarii e quello delle *lettere di pegno*. È mestieri quindi togliere questa differenza. È bensì vero che converrà per ciò stesso mantenere l'interesse ad un saggio più elevato sotto pena di rendere la negoziazione delle lettere di pegno difficile ed anche pericolosa, ma, operando così, la società avrà benefizi assicurati, e chiamando a partecipare ad una gran parte di essi i mutuatarii, essa giungerà ad alleviare i loro carichi, ed a produrre in loro favore un equivalente della riduzione d'interessi ».

Non ci faremo a seguire il sig. Le-Hir nel sistema col quale intende modificare quello del sig. Martin. Solo diremo che esso, anzichè nell'immediata riduzione dell'interesse, consiste nel far partecipare i mutuatarii ai benefizi, e di ripartire la quota-parte loro assegnata in tali benefizi, in modo da risolvere il problema di giungere a sgravare i primi mutuatarii dal peso d'interessi elevati per tutta la durata di contratti a lungo termine.

Il sistema *a base fiduciaria ed a doppio movimento,* dice il sig. Duplan, riposa sul solo principio, che possa avere per effetto di procurare agli azionisti mutuanti un interesse elevato esigendone un tenue dai mutuatarii, e questo principio è quello della circolazione fiduciaria bastevolmente guarentita da valori in numerario o continuamente disponibili.

L'evidenza dei maggiori benefizi risultanti dall'applicazione di un siffatto sistema è tale, che sarebbe superfluo il volerla maggiormente dimostrare. Solo rimane a vedere

se i vantaggi, che esso presenta, compensino nell' interesse generale del credito fondiario gl'inconvenienti che porta seco; ed è ciò appunto che non sembra dimostrato.

Per isfuggire appunto i pericoli inerenti alle banche fondiarie propriamente dette, e per paralizzare gl'inconvenienti inerenti al sistema *a base monetaria ed a movimento semplice,* il Governo francese nell'autorizzare la Banca fondiaria di Parigi, vi ha introdotto una capitale innovazione, facendo facoltà a tale Banca di riscattare con premii le obbligazioni fondiarie chiamate al riscatto con estrazione a sorte.

Il risultato di quest'innovazione è:

1.° Che l'aggio si eserciterà sopra le obbligazioni fondiarie negoziate dalla società per l'effetto delle estrazioni di premii che esse offriranno, e che il loro valore reale potrà aumentarsi dal valore fittizio proveniente dalla speculazione;

2.° Che la società di credito sarà così in misura di vendere le sue obbligazioni fondiarie mediante un prezzo superiore a quello che le avranno costato col prestito fatto al proprietario mutuatario;

3.° Che in seguito per i successivi prestiti la società potrà realizzare un notevole benefizio di speculazione a totale suo pro.

Or questo modifica siffattamente il sistema a base monetaria ed a movimento semplice che infallantemente incontrerà il favore pubblico, ciò che nello stato suo naturale non sarebbe possibile, segnatamente quando in

niun modo lo Stato intervenisse a sussidiare od a guarentire le operazioni della società.

E per vero oggidì la maggior quantità dei capitali non si porta verso una nuova intrapresa, verso una nuova società, se non quando l'impiego novello offra, indipendentemente da una rendita assicurata, una certa aleatoria di guadagno straordinario. È dunque probabile che le obbligazioni fondiarie fruttanti solo un interesse del quattro per cento, non sarebbero di per sè un incitamento bastevole perchè i capitali si rivolgessero verso il credito fondiario. Quindi i premii sono necessarii, e voglionsi ammettere malgrado la loro immoralità siccome indispensabili, se non si vuole che lo Stato intervenga direttamente, sia coll' assicurazione degl'interessi in certi limiti, come nelle vie ferrate, sia altrimenti.

Ma se è possibile di spiegare e di giustificare l'introduzione dei premii per l'esempio di quanto si pratica dallo Stato nel debito pubblico, e per la necessità di dare impulso e credito alle obbligazioni fondiarie, è fuor di dubbio che questa innovazione muta sostanzialmente il carattere di queste obbligazioni. E per vero il carattere delle lettere di pegno, delle obbligazioni o cedole fondiarie, il maggior loro pregio agli occhi della classe dei capitalisti, che segnatamente ne attivano la circolazione, è la stabilità del loro corso, il mantenersi sempre ad un dipresso lo stesso il loro valore venale. Ciò posto, se il respingere l'intervento diretto dello Stato costringe ad ammettere i premii nell'estrazione a sorte delle ob-

obbligazioni fondiarie, conviene andare molto guardinghi nell'ammettere una siffatta innovazione, e non ammetterla se non alla condizione che questa concessione sarà limitata in modo da frenare l'aggiotaggio, e che i benefizi che ne ridonderanno non andranno esclusivamente a pro degli azionisti, ma fruiranno eziandio in parte ai mutuatarii.

Riepilogando quanto siamo venuti accennando in questo capitolo, risulta:

1.° Che la questione dell'ordinamento del credito fondiario ha originato una moltiplicità di progetti, i quali, per rispetto allo scopo che si proposero i loro autori, possono riassumersi in due sistemi che abbiamo denominato *legislativo* l'uno ed *economico* l'altro, secondo che per mezzo di riforme legislative o di combinazioni finanziarie tendono a tale ordinamento;

2.° Che ciascuno di questi due sistemi nella sua specialità si suddivide in varii altri secondo i principii che li informano, o secondo il maggiore o minore sviluppo dato a questi principii;

3.° Che il *sistema legislativo* mira all'ordinamento normale e compiuto del credito fondiario per via di riforme più o meno radicali nelle leggi tendenti a somministrare individualmente ai singoli proprietarii di stabili, in modo generale ed uniforme, mezzi di credito presso a poco simili a quelli di cui dispongono i commercianti e gl'industriali;

4.° Che il *sistema economico* per contro procede al-

l'ordinamento del credito fondiario per mezzo d'instituzioni speciali, le quali sostituiscono il loro credito a quello dei singoli proprietarii che vi aderiscono;

5.° Che quand'anche non vi fossero difficoltà grandissime e pericoli gravi nell'attuare le riforme alle quali accenna il *sistema legislativo*, l'attuazione la più compiuta di questo non giungerebbe mai all'ordinamento di un credito utile per l'agricoltura, perchè per quanto scemasse l'interesse dei capitali, manterrebbe sempre da un lato la sproporzione fra questo interesse ed il reddito della proprietà fondiaria, e dall'altro la difficoltà di restituire i capitali mutuati;

6.° Che per contro il *sistema economico*, ristretto allo stabilimento d'instituzioni analoghe a quelle della Germania, non presenta pericoli, nè difficoltà gravi per la sua attuazione;

7.° Che esso, mentre tende eziandio alla riduzione del saggio dell'interesse, rimedia immediatamente alla difficoltà della ricostituzione dei capitali per mezzo dell'ammortizzazione rateata di questi;

8.° Che il principio dell'ammortizzazione sostituito a quello della restituzione integrale presenta tali vantaggi. da bastare da per sè solo perchè si abbia a dare la preferenza a questo sistema;

9.° Che il *sistema economico* fondato sopra basi ragionevoli, può rendere grandi servigi, ed è attuabile indipendentemente da ogni emissione di *carta monetata*, ed occorrendo, anche di *carta bancaria*, e senza che le

riforme legislative eccezionali che richiede, rechino il minimo sconcerto;

10. Che l'adozione di questo sistema non preclude la via allo studio ed alla successiva attuazione della parte attuabile del sistema *legislativo*, e provvede frattanto di presente alle esigenze del credito fondiario;

11. Che fra i due sistemi finanziarii che sono applicati alle instituzioni di credito fondiario, se quello a *base fiduciaria ed a doppio movimento* offre mezzi più pronti e più effcaci per giungere alla riduzione del saggio dell'interesse, esso non va però disgiunto da pericoli tali, da sembrar più conveniente l'attenersi al sistema *a base monetaria ed a movimento semplice*;

12. Che se per attenuare gl'inconvenienti di questo ultimo sistema e per esonerare lo Stato da ogni intervento diretto nelle instituzioni di credito fondiario, è necessario l'ammettere il riscatto delle obbligazioni fondiarie per mezzo d'estrazione a sorte *con premii*, questi vogliono essere ristretti in certi limiti, sia per impedire per quanto sia fattibile l'aggiotaggio, sia per tutelare l'interesse dei mutuatarii.

CAPITOLO QUARTO.

Della necessità di ordinare il credito fondiario negli Stati Sardi.

La necessità di un riordinamento del credito fondiario nei Regii Stati è dimostrata:

1.° Dall'attuale condizione di credito in cui trovansi i proprietarii di stabili e gli agricoltori;

2.° Dall'importanza del debito ipotecario e dagli oneri che gravitano sulla proprietà fondiaria;

3.° Dalle condizioni economiche e politiche, in cui versiamo.

Per chiunque siasi posto in contatto con i proprietarii di stabili, per chiunque abbia indagato i loro bisogni, e siasi data ragione del conflitto ordinario dei loro interessi e della condizione del loro credito privato, è evidentemente dimostrato che lo stato di sofferenza

in cui trovasi la proprietà fondiaria nel nostro paese, è conseguenza della mancanza di un credito utile.

Si percorrano le nostre provincie, si visitino le nostre campagne, le più ubertose come le più povere, ovunque udrassi lamentare la mancanza di capitali necessarii all'incremento dell'agricoltura; ovunque vedrassi l'usura trionfare a dispetto delle leggi; ovunque si troveranno proprietarii oppressi sotto il peso di debiti ipotecarii.

Ora il non trovarsi ad un interesse ragionevole capitali disponibili per l'industria agricola, non può attribuirsi nè alla deficienza di essi nel paese, nè fino ad un certo punto al loro riparto fra i varii generi di proprietà.

E in vero, che i capitali non difettino fra noi, lo dimostrano fatti recentissimi, comprovanti che essi non vennero meno nè al credito pubblico, nè alle vie ferrate, nè a tutte le buone speculazioni che sorsero in questi ultimi anni.

Ch'essi poi non abbiano finora neanco difettato alla proprietà fondiaria, lo dimostra eziandio l'enorme debito ipotecario che gravita su questa proprietà ed il prezzo venale degli stabili.

Il fatto incontestabile pertanto della deficienza di capitali che l'agricoltura lamenta, l'usura che rovina le nostre terre, l'impossibilità in cui sono i proprietarii di stabili di redimere debiti che li opprimono, non sono imputabili nè al difetto di numerario nel paese, nè unicamente al suo riparto.

Or siccome non può rivocarsi in dubbio che l'agricoltura, al pari di qualunque altra industria, offra un buon prodotto ai capitali in essa saggiamente impiegati, egli è quindi nei mezzi di credito di cui dispongono attualmente i proprietarii di stabili che converrà ricercare la vera causa dello stato di sofferenza in cui sono, e della impossibilità chel oro impedisce di uscirne, tuttochè i loro fondi siano suscettivi di maggiori prodotti.

Il prestito sopra ipoteca è oggidì la formola del credito fondiario, il mezzo di cui usano comunemente i proprietarii e gli agricoltori per procurarsi i capitali loro necessarii.

Or siccome di tutte le garanzie materiali che possono essere offerte al mutuante, il pegno immobiliare che risulta dall'ipoteca è il più solido ed il più certo, e d'altra parte la proprietà fondiaria è di fatto la più ricercata, il possessore di stabili che acconsente ad impegnare il suo fondo, dovrebbe avere la facilità, la certezza anzi di trovare il capitale di cui abbisogna alle più favorevoli condizioni compatibili collo stato generale del credito nel paese. Eppure egli è pur troppo avverato che, mentre i capitalisti si accontentano di una rendita del 4, del 3 ½ e talvolta del 3 p. % sul debito pubblico, mentre i buoni valori commerciali si scontano al 3 p. %, il fitto dei capitali affidati ai proprietarii di stabili non è mai minore del 5 p. %, ed anzi supera sempre colle spese di gran lunga questo saggio, checchè siasi fatto per impedirlo.

Quindi ne segue che il credito fondiario, incontrastabilmente il migliore in teoria, è in pratica il peggiore di tutti, ed il credito, mercè il quale debbesi provvedere alla prima, alla principalissima nostra industria, vogliam dire l'agricoltura, è in condizioni tali, che oggidì è incontrastabile, che il proprietario, il quale contrae un mutuo per migliorare il suo fondo, si espone per lo più a vedersene espropriato dal suo mutuante.

Per ispiegare una siffatta anomalia, per comprendere un tale deplorabile stato di cose, è mestieri indagare le cause di questa inferiorità, rendendosi esatto conto delle varie condizioni che influir possono sul prestito.

Per qualunque specie di credito, il prestito è rappresentato da una formale promessa di restituire il valore imprestato in una data mora di tempo, che varia in ragione della base sopra la quale riposa la fiducia che al postutto costituisce sempre il credito.

Quindi in quello personale o commerciale, tale fiducia poggiando sulla moralità, sull' abilità, sulla solvibilità del mutuatario, che indipendentemente anche da lui possono da un momento all'altro essere da varie circostanze pregiudicate, i titoli relativi, le promesse di pagamento, la restituzione del capitale mutuato debbono necessariamente essere a breve scadenza.

Per contro nel credito reale e segnatamente in quello fondiario, quando esso sia nelle condizioni sue proprie e peculiari, la fiducia essendo o dovendo essere pressochè certezza per l'abbandono del pegno che si opera

in certo qual modo in correspettivo del prestito, la restituzione di questo può essere a lunga scadenza, e protratta per così dire indefinitamente, quando la sola confidenza del mutuante si consideri.

Per altra parte vi ha nel prestito un altro elemento, cioè l'interesse, il quale debbe eziandio variare secondo la natura del credito, sia rispetto alla solidità dell' impiego, sia rispetto all'uso del capitale mutuato.

Questo interesse, questo prezzo corrente cioè dei capitali, si compone di due elementi, il fitto ed il rischio.

Or si comprende che il fitto essendo regolato dalla stessa legge economica in tutti i generi di credito ed in tutte le industrie, colui che lascia in prestito ad un altro il suo risparmio possa e debba tener conto del diverso grado di fiducia che inspirano una garanzia meramente personale, od un pegno materiale, e che quindi in vista del minor rischio risultante dalla solidità del pegno ipotecario debba esigere un minor frutto, essendo ampiamente compensato dalla sicurezza del suo impiego.

Per altra parte ben si rileva che nelle industrie, nelle quali il capitale mutuato si trasforma rapidamente in prodotti negoziabili, l' interesse possa e debba essere maggiore che nell'agricoltura, che immobilizza per così dire nel suolo il capitale mutuato.

Da quanto siamo venuti dicendo, si desume che nel senso generale del credito, nelle peculiari sue normali condizioni, il credito fondiario dovrebbe offrire al mutuatario una ragione minore d'interesse ed una restituzione a lnnga mora, se non indeterminata.

Egli è appunto perciò che quando esso era per così dire unico, quando cioè l'attività dei capitali era pressochè nulla, quando erano sconosciute o troppo pericolose le speculazioni industriali e commerciali, quando la proprietà era indivisa ed inalienabile, quando finalmente si credeva che i Governi potessero intromettersi nelle private contrattazioni, la legge intervenne per mantenere tal credito in condizioni appropriate alle esigenze dell'agricoltura, ed i capitalisti, per difetto d'altro impiego, si piegarono a queste prescrizioni. Così veggiamo nei tempi remoti innumerevoli leggi contro l'usura; veggiamo nel XIII secolo proibito il prestito con interesse; lo veggiamo poscia autorizzato nel XV, ma senza mora determinata per la restituzione del capitale mutuato che rimaneva a beneplacito del mutuatario, sotto forma cioè di rendite costituite, o di rendite perpetue. Si scorge quindi che fin d'allora erasi riconosciuto che la restituzione di un capitale, immobilizzato per così dire nel suolo, non era possibile che per mezzo di lenti e parziali risparmii sul prodotto di questo, e che quindi la ricomposizione di tal capitale non era fattibile che quando l'interesse ne fosse nullo o minimo, ovvero quando il proprietario avesse campo di ricostituirlo in una lunga serie d'anni.

Ma quando la proprietà fondiaria cominciò a suddividersi, quando sorsero le industrie manifatturiere, quando si sviluppò il commercio, quando l'ordinamento finalmente del credito commerciale e quello del credito

pubblico impressero una straordinaria attività di circolazione ai capitali, il credito fondiario dovette piegarsi alle esigenze dei tempi, e la legge avendo autorizzato il prestito ad interesse ed a scadenza determinata, la mora per la restituzione del mutuo dovette necessariamente abbreviarsi in ragione dell'attivo movimento dei capitali.

Indipendentemente quindi dalle altre cause che influirono sull'interesse, ammettendo che esso si fosse mantenuto in una conveniente proporzione col prodotto del suolo, ben si comprende come il sistema di restituzione a breve scadenza dovesse mutare intieramente le condizioni del prestito ipotecario, dal punto in cui la mora per la restituzione del capitale mutuato, non che piegarsi alle esigenze dell'industria che doveva ricomporlo, sottostava unicamente alle esigenze del mutuante.

In oggi poi l'incertezza degli eventi politici, l'instabilità delle posizioni prodotta dalle eventualità delle speculazioni, la varietà d'inclinazioni e di desiderii, la moltiplicità dei bisogni e la smania di prontamente arricchirsi tendono viemaggiormente ad impedire i capitalisti d'imprestare a lunghe more i loro capitali. Quindi è che questi si allontanano sempre più dal prestito ipotecario.

Ne consegue che presentemente, mentre da un lato si deplora dai proprietarii di stabili la brevità delle more loro concesse per la restituzione del capitale mu-

tuato, dall'altro i capitalisti ripugnano dall'impiego ipotecario per la soverchia durata di esso.

Ma questo opposto desiderio dei mutuanti e dei mutuatarii non è la sola causa dell'inferiorità del credito fondiario, sia che la si consideri rispetto ai proprietarii di stabili, sia che la si consideri rispetto ai capitalisti.

Rispetto a questi ultimi, primaria e capitale causa di tale inferiorità è la diffidenza che la legge stessa ingenerò nei detentori di capitali, per gl'incagli d'ogni maniera di cui attorniò il prestito sopra ipoteca.

E in vero se il pegno ipotecario è in massima la più solida, la più certa garanzia che si possa offrire ad un mutuante, ciò non è però se non in quanto un tale pegno è realmente ed incommutabilmente proprietà di chi l'offre, va esente d'ogni vincolo o peso, ed è di un valore prontamente realizzabile e bastevole per guarentire il prestito.

Or sebbene dopo la promulgazione del Codice civile la nostra legislazione sia in molte cose di gran lunga migliore della francese, non vi hanno però mezzi per dare al mutuante una certezza assoluta che il pegno offerto in ipoteca sia incommutabilmente posseduto da chi lo offre.

La trascrizione, come in Francia, è da noi meramente iniziativa della purgazione ipotecaria. Le debite mutazioni, già rese obbligatorie per la validità dei contratti dalle Costituzioni del 1770, tuttochè mantenute dalle patenti 8 gennaio 1839, andarono in disuso per la mitezza delle pene comminate ai proprietarii, e per la tolleranza

osservata rispetto ai segretarii ad ai cadastrari, ed il termine prescrizionale stesso non va esente da cause che ne interrompono il corso.

È bensì vero che con l'ispezione dei titoli di proprietà, coll'esame dei libri cadastrali, colle dichiarazioni dei consiglieri comunali si può acquistare certezza bastevole sul possesso del pegno offerto in ipoteca. Ma siccome tutte le ricerche che la prudenza e l'avvedutezza possono suggerire al mutuante, non bastano ad antivenire tutti gli effetti della mala fede resa possibile dal segreto sotto il quale le nostre leggi autorizzano la translazione degli stabili, i capitalisti o si sgomentano per le ricerche da farsi e per le spese che ne sono la conseguenza, ovvero ne approffittano per aumentare le loro pretese per il reale o supposto rischio risultante da un tale stato di cose.

Lo stesso dicasi delle difficoltà che sussistono tuttora per accertarsi che il pegno offerto in ipoteca va esente da ogni peso e vincolo; imperocchè il nostro Codice, tuttochè in questa parte sia di gran lunga migliore del francese, tuttochè abbia stabilito in principio la pubblicità delle ipoteche anche legali, non ha tuttavia ammesso in fatto la pubblicità e la specialità di tutti i privilegi ed ipoteche.

E in vero vi hanno privilegi non soggetti all'inscrizione, ipoteche che possono inscriversi tre mesi dopo l'atto che le concede, e la cui iscrizione accesa in quel frattempo prende rango dalla data di quest'atto: vi sono

finalmente ipoteche legali e giudiziali che colpiscono tutti i beni presenti e futuri del debitore (1).

In quanto poi alla evaluazione del pegno offerto in ipoteca ed alla conservazione del suo valore per tutta la durata del prestito, altre difficoltà maggiori sorgono. Nello stato attuale dei nostri libri catastrali, sebbene la legge le prenda per base nelle espropriazioni forzate, tuttavia le cifre censuarie non possono offrire un sufficiente indizio circa al valore dei fondi.

Il catasto è imperfetto e pieno zeppo d'errori, e la imposizione fondiaria, solo elemento autentico del valore degli stabili, non è egualmente ripartita, varii essendo i sistemi che le servirono di base. Egli è quindi da perizie che si debbe desumere il valore del pegno offerto.

Or questo valore siffattamente desunto può risultare maggiore del vero per fatto volontario del perito o per qualche dato erroneo. Ma posto anche che la perizia sia esatta, lo stesso valore può essere diminuito per il fatto di qualche circostanza di cui non si fece caso, o che rimase occulta, come ad esempio per il fatto di qualche peso, di qualche servitù prediale, di una data esposizione dello stabile soggetta ad intemperie, inondazioni o disastri qualunque.

Questo valore può inoltre essere diminuito nella du-

(1) Vedi art. 2204, 2156, 2193, 2215, 2199, 2201, 2213, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2176 e 2183 del Codice civile.

rata del prestito da un guasto volontario od involontario, da una cattiva gestione, da un accidente fortuito, da un ribasso generale del valore degli stabili, dall'espropriazione di esso stabile promosso da creditori anteriori o posteriori, o dal fisco.

Si manca inoltre di bandi campestri, e dove si hanno, si desiderano mezzi per farli eseguire; e siccome la legge è insufficiente a reprimere i moltiplici furti nelle campagne, la proprietà fondiaria non offre piena confidenza al capitalista, imperocchè essa, oltre all'andare già soggetta a tante eventualità, non può ripromettersi nè manco in modo sicuro di fruire dei prodotti di una buona e felice coltivazione del suolo.

Tutte queste difficoltà non sono tali che non si possano superare da chi vuol prendere le opportune cautele e procedere alle volute investigazioni; ma esse destano tuttavia una certa diffidenza nei mutuanti e tolgono al prestito sopra ipoteca il vero suo pregio, la solidità cioè del pegno che esso offre.

Ad ogni modo tutte queste circostanze aumentano il rischio e quindi il fitto dei mutui ipotecarii, e fanno preferire ai capitalisti altri modi d'impiego dei loro fondi.

Ma a queste cause altre se ne aggiungono per eccitare vieppiù i capitalisti a siffatta preferenza, fra le quali primeggiano gl'imbarazzi suscitati dalle formalità della legge al creditore che vuole conseguire il suo capitale alla scadenza stabilita per la restituzione, e la immensa difficoltà di far circolare i crediti ipotecarii, e di spenderli prima della loro scadenza.

In quanto agli imbarazzi, alle difficoltà, alle lungaggini di ogni maniera dell'attuale legislazione che regola la nostra procedura, è noto ed evidente a tutti che mentre la legge con una immensa complicazione nelle forme prescritte suscita mille incagli al mutuante che vuole conseguire il proprio capitale, dà nello stesso tempo ogni facilità al debitore di mala fede di protrarre la dovuta restituzione.

Nell'inchiesta sul credito fondiario alla quale procedette il Consiglio di Stato di Francia nel 1850 (1), il sig. Silvy, direttore della cassa ipotecaria, interpellato sopra le cause che motivarono la rovina di quella instituzione di credito fondiario, la attribuisce segnatamente agl'incagli frapposti dalla legislazione stessa.

A tale proposito il sig. Silvy cita un' espropriazione forzata incominciata dalla cassa ipotecaria nel 1827 e terminata nel 1844, e nella quale occorsero 172 incidenti, 172 giudizi; 172 appelli, varii ricorsi in cassazione, e di cui le spese salirono a oltre 300,000 fr.

Ora l'antica legislazione francese sull' espropriazione forzata, alla quale si riferisce in gran parte l' esempio addotto dal sig. Silvy, era tuttavia migliore dell'attuale nostra.

Certo la promulgazione del nuovo codice di procedura già approvato dalla Camera dei deputati migliorerà sotto questo rispetto la condizione del creditore, ma

(1) *Enquête sur le crédit foncier*. Paris, 1850, in-4.°

quand'anche per esso sia grandemente abbreviata la procedura per la espropriazione, gli stadii di questa, per quanto si siano ristretti, necessiteranno tuttavia sempre formalità e spese rovinose ad un tempo per il creditore e per il debitore, le quali toglieranno ogni credito alla piccola proprietà.

Interpellato nell'accennata inchiesta del Consiglio di Stato francese (1) il sig. Glandaz, accreditato causidico di Parigi, sulle spese occorrenti per la espropriazione di uno stabile del valore di ll. 500, egli rispose che vi vorrebbero 300 franchi oltre al dritto proporzionale.

Altri, interpellati sullo stesso proposito, fecero salire tali spese all'ammontare totale delle ll. 500, valore dello stabile espropriando.

Osserva a questo proposito il sig. Glandaz, che la spesa per la espropriazione forzata è una quotità fissa che non è proporzionale al valore degli stabili da espropriarsi. Che il fondo sia considerevole o no, la espropriazione necessita sempre le stesse formalità. Or ne consegue evidentemente che questa circostanza nuoce moltissimo al credito delle piccole proprietà, ed è tanto più fatale in quanto che è irrimediabile, derivando essa dalla natura stessa delle cose.

Alle formalità ed alle spese della espropriazione aggiungansi ancora quelle del giudizio di graduazione, le cui interminabili lungaggini sono note a tutti, e ben si

---

(1) *Enquête sur le crédit foncier*, già cit.

comprenderà come la complicazione delle forme prescritte dalla legge debba necessariamente alienare i capitalisti onesti dai contratti di mutuo ipotecario.

E invero l'adempimento di tali formalità trae seco siffatte spese, che talvolta il creditore, per non trovarsi in grado di anticiparle, e trattenuto dall'idea della spropriazione che potrebbe esserne conseguenza, rinunzia ad approfittare del benefizio della legge stessa. Nè ciò debbe sorprendere, perchè l'esperienza ha dimostrato, che coll'adempimento di queste formalità, di queste procedure feconde di tanti incidenti, gli anni passano, i creditori aspettano invano gl'interessi ed il capitale, il pegno ipotecario, di un valore soventi inferiore all'ammontare delle ipoteche legali, convenzionali e giudiziarie che si sono accumulate sopra di esso, è grandemente compromesso dalle spese di giustizia, le quali forti del privilegio che loro compete, si vanno di più in più ingrossando, ed i creditori privi dei loro capitali, costretti talvolta di prendere a mutuo essi stessi dando ipoteca sui loro stabili, sono trascinati per controccolpo nella rovinosa posizione dei loro debitori.

Queste difficoltà inerenti al conseguimento della restituzione del capitale mutuato, dovevano reagire necessariamente ed hanno effettivamente reagito eziandio sul pagamento degl'interessi, il quale, quando si effettua, non si opera generalmente con la regolarità voluta.

Non è quindi da maravigliarsi se oggidì si rimprovera con ragione ai proprietarii di stabili di non adem-

piere con puntualità i loro impegni, e di avere, sotto il patronato e la tutela di una legislazione che favorisce le dilazioni, contratto la mala abitudine di non riputarsi vincolati religiosamente all'adempimento delle loro promesse.

Ora il punto di partenza d'ogni credito essendo il convincimento per i mutuanti che saranno puntualmente pagati alle scadenze stabilite, e per i mutuatarii che non hanno dilazioni a sperare, ben si comprende come la legge colla soverchia sua tutela abbia essa stessa rovinato il credito fondiario.

Ma qualora poi anche il capitalista non fosse allontanato dal mutuo ipotecario per gl'inconvenienti che siamo venuti accennando brevemente, esso lo è per lo più dalla non trasmessibilità del suo titolo di credito, motivo per cui ripugna dal contrarre mutui a lunga scadenza, che pur sono i soli meno onerosi ai proprietarii.

E per vero qualora egli voglia rientrare nel suo capitale, è sottoposto per la cessione del suo titolo a formalità costosissime, e ciò che più monta deve sottostare a sacrifizi. Il cessionario debbe dal canto suo procedere alle stesse indagini, ed incontrare gli stessi imbarazzi del primo creditore; e se alla scadenza vi hanno delle difficoltà, debbe incominciare una lunga e costosissima processura, fortunato ancora quando le spese di questa non riducono il suo credito.

Ora non è a maravigliarsi se per indennizzarsi di

questi imbarazzi, di queste difficoltà, di questi rischii, il capitalista il quale acconsente ad impiegare il suo capitale sopra ipoteca, innalza il premio d'assicurazione che si aggiunge al fitto propriamente detto di questo capitale, ed accresce così la ragione dell'interesse da un lato, mentre dall'altro restringe la mora per la integrale restituzione del capitale sia per rientrare in esso più prontamente, sia eziandio per non impegnarsi lungamente con chi non gl'inspira sufficiente fiducia.

Nè minori difficoltà incontrano dal canto loro i proprietarii che abbisognano di capitali, sia per la natura dell' impiego al quale li destinano, sia per rinvenirli disponibili, sia finalmente per le spese inerenti al prestito.

In quanto alla natura dell' impiego, i proprietarii di stabili contraggono mutui per lo più per pagare debiti preesistenti, ovvero per impiegarli nell'agricoltura, o nelle altre industrie.

I debiti anteriori, ossiano le anticipazioni generiche che il possessore ha già prelevato dal suo fondo, o sono restituzioni di capitali mutuati, o saldo prezzo di compre di stabili.

Se quindi si tratta di restituzione di debiti improduttivi colla disproporzione esistente fra l'interesse del capitale mutuato e il reddito della proprietà, il prestito contratto anzichè migliorare la condizione del proprietario, la peggiora ed accelera la sua rovina per le spese necessitate per l'effettuazione del prestito stesso. Se questo per contro è destinato a pagare il saldo di compre di stabili,

quando queste siansi operate in condizioni vantaggiose la situazione del proprietario per essere migliore che nel caso precedente rimane però tale che per lo più il prestito contratto è un avviamento ad uno sconcerto nella sua fortuna.

In quanto poi al prestito contratto per essere impiegato nell'agricoltura, esso vuol essere considerato sotto la duplice natura dei capitali siffattamente impiegati, cioè rispetto al capitale di acquisto o *fondiario*, e rispetto al capitale industriale o di *coltivazione*, ossia, in altri termini, secondo che il prestito è destinato ad essere convertito in capitale *fisso* od in capitale *circolante.*

Primamente il capitale mutuato può essere destinato ad aumentare quello *fondiario*, cioè impiegato in modo permanente nella compra o nella costruzione di oggetti tali, i quali per le loro relazioni immediate divengono una cosa sola con il fondo, e non possono essere convertiti in numerario alla scadenza della restituzione del capitale mutuato se non colla vendita o l'espropriazione del fondo medesimo o di una parte di esso.

Così sono a mo' d'esempio le compre di stabili, le spese in fabbricati, in ingenti lavori speciali, in grandi migliorie agrarie. In questo caso l'impiego del capitale mutuato aumenta il valore del fondo, ma non aumenta il suo reddito proporzionatamente al capitale impiegato, ovvero lo aumenta in modo impercettibile, l'azione di questo impiego sul reddito del fondo essendo per così dire indiretto.

Ora il valore di *cambio* (*échangeable*) del capitale *fondiario* od immobiliare essendo di gran lunga superiore al suo valore produttivo in reddito, e detta proporzione tendendo ogni giorno ad accrescersi per il pregio che ha la proprietà immobiliare e per la sicurezza che dà al suo detentore, ne segue che il contrarre un mutuo per aumentare il valore del capitale fondiario è oggi nel maggior numero dei casi una cattiva speculazione, quando non è causa prossima di rovina pel mutuatario.

E invero sia che il mutuo siasi impiegato in acquisto di fondi, sia che esso siasi convertito in grandi lavori speciali, in ingenti miglioramenti agrarii, il proprietario che non perceve dal fondo acquistato o migliorato che il 3 per $^0/_0$ e che ha mutuato al 5 p. $^0/_0$, aumentato dalle spese d'obbligo e d'inscrizione, non può pagare l'interesse del debito contratto, e soddisfare alle altre esigenze della sua situazione senza oltrepassare i suoi redditi.

Egli soffre penosamente questo impiccio, e se per liberarsene ricorre a nuovi prestiti, quando viene il momento della restituzione del capitale mutuato egli è già compromesso nella sua posizione.

Ne consegue quindi che il piccolo proprietario che contrae un siffatto prestito è rovinato; che il proprietario di una mediocre fortuna è costretto a vendere una parte del suo fondo per serbare il rimanente, e che finalmente il proprietario di tali fondi, anche agiato, il quale ricorre al credito ipotecario per imprendere grandi

migliorie agrarie, sopporta un grave peso per tutta la sua vita, aspettando un utile necessariamente tardivo (1).

In secondo luogo il capitale mutuato può essere impiegato in aumento del capitale di *coltivazione*, il quale comprende l'*inventario* ed il *capitale circolante* o *di rotazione*.

È certo, come osserva il sig. Boussingault (2), che se è naturale che il capitale impiegato nell'acquisto del suolo frutti poco perchè la modicità del reddito è spiegata dalla solidità dell'impiego, è eziandio naturale che il *capitale di coltivazione* debba produrre quanto qualunque altro impiegato in altre industrie; altrimenti non vi sarebbe motivo per esercire l'industria agraria.

« Questo capitale in molti casi essendo minimo re-
» lativamente al capitale d'acquisto, avviene che i pro-
» prietarii coltivando loro stessi fondi d'un prezzo ele-
» vato, non ne traggono un reddito sensibilmente mag-
» giore che quando li affittano; non segue da ciò che
» il capitale di coltivazione non dia un benefizio ragio-
» nevole. Così ammettendo che un fondo di un valore
» di 500,000 franchi esiga per la sua coltivazione un
» capitale di 50,000 fr., si potrà affittandolo ottenerne
» un reddito di 15,000 fr., e coltivandolo se ne trarrà
» forse 19,000. Nel primo caso l'interesse è del 3 per
» %: nel secondo 3 $^1/_4$ per %. La differenza è ben

(1) La Ferrière, *Essai sur la réforme hypothécaire*. Paris 1848.

(2) *Enquête sur le crédit foncier*. Paris 1850, pag. 21.

» tenue: però ne risulta tuttavia che il capitale dell'af-
» fittavole frutta il 9 per %. La speculazione agricola, la
» quale non ha per oggetto l'acquisto del suolo, ma
» sibbene la sua coltivazione, può quindi a parer mio
» prendere capitali a mutuo, e li prende alle stesse
» condizioni che le altre industrie ».

Ma se concordiamo perfettamente coll' illustre chimico ed agronomo francese nel riconoscere che il *capitale di coltivazione* debbe produrre nell'industria agraria, e produca in fatto, quanto il capitale circolante nelle altre industrie, ciò non è però ammessibile se non in quanto tale capitale sia proporzionato all'effetto che debbe produrre, ed in quanto che, qualora o non esista o sia insufficiente, si possa rinvenire a condizioni compatibili colla industria agraria. Ora è cosa di fatto, che sebbene in alcune nostre provincie il capitale di coltivazione sia maggiore che non in Francia ed in altre contrade, esso è tuttavia generalmente insufficiente in tutto lo Stato, perchè o non si ha, o si agisce come se non si avesse un'idea esatta del capitale necessario per trarre tutto il partito possibile da una intrapresa agraria.

Questa mancanza di cognizioni agrarie, o questa trascuranza nel destinare un sufficiente capitale alla coltivazione, è causa d'innumerevoli e fatali errori che traggono in inganno i proprietarii sopra i loro veri interessi, compromettono quelli dei locatori e dei massari, e inducono falsamente a credere che i prodotti del suolo non dando ai proprietarii che un reddito del 3 p. %, gli agri-

coltori sono necessariamente nell'impossibilità di pagare un interesse maggiore di un capitale mutuato, e che quindi non possono per questo motivo presentare veruna garanzia per la restituzione o la rappresentazione di questo capitale.

Una siffatta supposizione, avvalorata dalla tristissima condizione in cui si trova il credito ipotecario, e dal difetto di sufficiente istruzione tecnica nelle nostre campagne, è una delle maggiori cause dello scredito degli agricoltori, sebbene per essa si sconoscano le più elementari nozioni della condizione primiera di ogni industria, la quale richiede anzitutto un capitale bastevole per poterla esercire, e quantunque essa sia smentita con fatti irrecusabili da varii nostri coltivatori, i quali conoscono tutta l'importanza di un conveniente capitale di coltivazione.

Egli è con questo capitale chiamato da Thaer la forza motrice di ogni industria agraria, che l'agricoltore, come qualunque altro industriale, dà moto e vita alla sua industria, crea col lavoro i prodotti, i quali debbono sopperire alle spese tutte di produzione prima di dare un utile all'imprenditore (1).

Or ben si comprende quanto sia indispensabile questo *capitale di coltivazione* per trarre un utile dal suolo coltivo, postochè tutte le spese di coltura debbono essere necessariamente sborsate anteriormente al primo

(1) Bréton, *Organisation du crédit foncier*. Paris 1851, in-8°.

raccolto, il di cui prodotto debbe restituire al coltivatore tutte le sue anticipate, e dargli un adeguato benefizio indispensabile perchè egli ricominci lo stesso lavoro.

Medesimamente si debbe comprendere che ogni industria agraria, la quale sia sprovvista di un capitale di coltivazione bastevole, è posta in una condizione, la quale compromette ad ogni istante il regolare suo andamento, scema od impedisce talvolta anche i suoi benefizi, e può finalmente ingenerare la compiuta sua rovina.

Ciò posto, ben si comprenderà eziandio come il maggior numero dei nostri tenimenti, difettando di un sufficiente capitale di coltivazione, non provvedendosi a questa insufficienza, o provvedendovisi imperfettamente per le anormali dure ed onerose condizioni del credito ipotecario, ne debba risultare un grave, un immenso danno alla nostra agricoltura. E per vero a che monta che il frutto di un capitale di coltivazione bastevole e ben impiegato, possa e debba essere lo stesso di quello di un capitale circolante impiegato in un' altra industria qualunque, se nella nostra agricoltura questo capitale di coltivazione è insufficiente per produrre il suo effetto, e se per supplire a questa deficienza è mestieri prendere a mutuo sopra ipoteca un capitale, il cui interesse, spese comprese, pareggia il massimo prodotto che se ne possa trarre nell'agricoltura? Se questa, d'altronde sottoposta a ben altre vicissitudini che l' industria manufatturiera, non può mai trasformare sì prontamente in prodotti vendibili i capitali che impiega?

Non è quindi maraviglia se nelle attuali condizioni di credito, in cui si trova l'agricoltore, esso ricorre raramente al prestito sopra ipoteca per sopperire alla deficienza del suo capitale di coltivazione, e che quando stretto dal bisogno vi ricorre, lo faccia in condizioni tali da non poter trarre l'utile sperabile dal contratto prestito, perchè o non ha trovato o non ha voluto mutuare tutto il capitale necessario; e che quindi il mutuato non è bastevole per ottenere i prodotti indispensabili perchè detto prestito non sia rovinoso. Per altra parte, se nei componenti del capitale di coltivazione il mutuo ipotecario può essere giovevole per supplire alla deficienza del capitale impegnato o d'*inventario*, esso difficilmente può convenire per somministrare il capitale circolante o di rotazione, perchè questo essendo prontamente ricomposto, richiede mezzi di credito più speditivi o meno costosi.

Or siccome questi mezzi di credito non esistono dacchè gli agricoltori non possono giovarsi delle banche commerciali, e che il credito ipotecario ha troppi inconvenienti per i mutui a breve scadenza, non è da maravigliarsi se per i nostri proprietarii ricorrano preferibilmente agli usurai, e se nello stato presente di cose questi sieno una necessità e pressochè una provvidenza nella campagna.

Da quanto abbiamo brevemente accennato si vede quindi che il prestito sopra ipoteca destinato all'agricoltura o non si effettua oggidì, ovvero si opera in con-

dizioni tali da doverne necessariamente svogliare ed il mutuante ed il mutuatario, e che in conseguenza anche sotto questo aspetto la natura dell'impiego è un ostacolo al credito dei proprietarii di stabili. Rimangono quindi i prestiti contratti al fine d'impiegarli nell'industria o nel commercio, i quali soli possono, non che non aggravare il proprietario, procacciargli ingenti benefizi. Ma questi prestiti si contraggono da industriali o commercianti, i quali utilizzano la loro proprietà immobiliare qual mezzo di credito, ed i quali, traendo dalla loro industria pronti ed elevati interessi, possono in brevissimo tempo restituire il capitale mutuato.

Ma qualunque sia il numero di questi ultimi prestiti che pur sono molti, voglionsi sempre nella specialità considerare come una eccezione. Ne consegue pertanto che nello stato attuale di cose, la natura dell'impiego debbe necessariamente allontanare i capitalisti dai mutui sopra ipoteca.

Se pertanto il numero dei prestiti ipotecarii va ognor crescendo, non si dee per questo conchiudere, che il credito, tal quale si presenta al proprietario, non sia rovinoso per lui, poichè è la sola necessità che l'obbliga a ricorrervi contro sua voglia.

Tanto è vero che l'opinione pubblica stessa non giudica i prestiti che come indizio di cattivi affari per coloro che li contraggono.

Egli è un fatto stabilito, che al presente contrarre mutui sopra ipoteca per migliorare una proprietà fon-

diaria, la quale esiga capitali fissi considerevoli, è speculazione poco vantaggiosa quando riesce, e rovinosa il più delle volte, perchè conduce all'alienazione del fondo migliorato quasi sempre, fatta eccezione dei casi di una strettissima economia, la quale non si riscontra che nei piccoli coltivatori, i quali sono ad un tempo intraprenditori di coltura e lavoratori.

Da ciò segue che l'agricoltura per mancanza di capitali proprii e per mancanza di un credito onde procurarsene, è nella impossibilità di progredire, e si trova in condizione inferiore a quella di tutte le altre industrie. Nè si può opporre a quest'asserzione che la nostra agricoltura, relativamente a quella di altri paesi, impiega in certe località maggiori capitali; perchè dal fatto risulta evidente che per considerevoli che siano questi capitali per rapporto alle altre contrade, sono tuttavia insufficientissimi pe'suoi bisogni.

Indipendentemente dalla natura dell'impiego, a malgrado dei mediatori, dei notai, delle case di commissioni, il prestito sopra ipoteca, abbandonato com'è alle private contrattazioni fra individuo ed individuo, presenta molte altre difficoltà al proprietario costretto a ricorrervi. Raramente succede ch'egli rinvenga esattamente la somma di cui abbisogna. Or se la somma disponibile è minore della domanda fatta, non essendo essa bastevole a' suoi bisogni, il prestito non fa che aggravare la posizione di chi lo contrae: se per contro è maggiore, essa viene per lo più sciupata o male impiegata.

Ma quand'anche la somma strettamente necessaria si rinvenisse disponibile, lo sarà essa nel giorno in cui il proprietario ne abbisogna? Lo sarà essa per tutta la durata del tempo necessario al soddisfacimento de' suoi bisogni?

Per altra parte la restituzione del capitale non essendo fattibile che per mezzo di lenti e parziali risparmii, e non volendo il creditore accettare parziali pagamenti, come potrà mai il debitore utilizzare tali risparmii in aspettativa della scadenza per la restituzione?

Aggiungansi inoltre le spese necessarie al proprietario che vuole contrarre un mutuo; e converrà riconoscere ancora che nello stato attuale di cose tutto concorre per allontanare dai prestiti ipotecarii ad un tempo il mutuante ed il mutuatario, il capitalista ed il proprietario.

Non è quindi maraviglia se, malgrado della solidità che offre il pegno ipotecario, e le leggi che regolano l'interesse di questo, è generalmente per il proprietario non solo fuori d'ogni proporzione col reddito del suolo, ma tale che per la piccola proprietà, per la parte più numerosa, più interessante dei proprietarii diventa, come dice il sig. Blanqui, *usura e gravissima usura, non solo tollerata, ma comandata dalla legge*; *anzi una espropriazione vera ed anticipata.*

Che ciò sia, lo dimostrano pur troppo i fatti con una trista e perseverante evidenza in tutte le contrade dove il credito fondiario non fu riordinato. In Francia, dall'inchiesta alla quale si procedette nel 1826 all'occa-

sione della fondazione della cassa ipotecaria, constò che, se in apparenza la ragione dell' interesse dei mutui ipotecarii era del 5 p. %, in realtà esso era dell' 8 al 12, e talvolta anche del 15 p. %.

Nell' inchiesta che seguì parimenti in Francia nel 1845, sopra 61 consigli generali interrogati, mentre tutti dichiarano che sempre i proprietarii di stabili pagano un interesse maggiore del 5 p. %, diciassette di detti consigli opinarono che questo varia dal 6 al 7 p. %; dodici altri la calcolarono dell' 8, del 9 e del 10 p. %; ed alcuni del 15, del 20, e perfino del 22 p. %.

Nell' inchiesta fatta dal Consiglio di Stato nel 1850, il sig. De-la-Chaume, notaio in Parigi, calcolava in quella città l' interesse dei mutui ipotecarii al 6 p. % oltre le spese; il sig. Mornay Ispettore generale dell'agricoltura lo valutava in media generale per la Francia all'8 p. %; il signor Benoist d'Azy, uno dei vice-presidenti dell'Assemblea nazionale, parlava dell' 8 al 10 p. %, spese comprese, come ragione media, e nelle condizioni più favorevoli; il sig. Silvy, direttore della cassa ipotecaria, asseriva che in dipartimenti vicini a Parigi si mutua al 9 p. %. Per contro alcuni uomini d'affari parimenti intesi in quell'esame stabilirono che in Parigi almeno si trovava correntemente al 5 p. %, oltre le spese, ripartibili sopra cinque anni, durata media dei prestiti.

Il Ministro Dumas, nella esposizione dei motivi del progetto di legge sopra le società di credito fondiario,

valutava finalmente in media generale per la Francia al 9 p. % l'interesse dei mutui ipotecarii.

Da tutte queste dichiarazioni, come osserva il signor Chegaray (1) nella sua relazione, si può stabilire che, se in Parigi ed in altre città principali la ragione dell'interesse può essere del 5 p. % oltre le spese, altrove essa supera abitualmente questa cifra di 1 a 2 p. % *anche nelle condizioni più favorevoli;* e conviene inoltre rassegnarsi a riconoscere che in molti luoghi ed in molte circostanze l'interesse sale al doppio ed anche al triplo dell'interesse legale.

Nel Belgio il Ministro delle Finanze signor Frère-Orban, nella sua pregevole esposizione dei motivi del progetto di legge per la instituzione di una cassa di credito fondiario, osserva dal canto suo che il fitto dei piccoli capitali è più elevato che quello dei grossi, e che le spese alle quali danno luogo le formalità costitutive del pegno ipotecario, sono relativamente più gravi per i primi che pei secondi.

A tale proposito partendo dai dati che somministra un lavoro del sig. Championnière, egli stabilisce nel modo seguente i dritti e le spese a cui debbe sottostare in Francia chi prende in mutuo sopra ipoteca una somma di lire 500.

Per l'obbligo 10 p. % compresovi l'onorario del notaio, ovvero 7 p. % non compresovi quest'onorario.

---

(1) *Rapport à l'Assemblée nationale*, già citato.

Per la quitanza 4 p. %, compresovi l'onorario del notaio e 2 senza. « Così l'operazione del prestito ultimata costa » al mutuatario in Francia 14 p. %, e frutta allo Stato » 9 ½ p. %.

» Nel Belgio, prosegue lo stesso Ministro, i diritti » di registrazione e d'inscrizione sono gli stessi che in » Francia, tranne che invece di 10 vi hanno 30 cen- » tesimi addizionali.

» Per parlare dei soli prestiti sopra proprietà rurali, » un obbligo di 500 franchi richiede al *minimum* le » spese seguenti:

Dritti di registrazione e d'inscrizione . .			L. 7. 15
Dritti di bollo.	Minuta del contratto . .	L 0,90	
	(*Grosse*) 1.ª copia . .	» 1,20	
	Certificato o stato dei pesi	» 0,45	4. 05
	Bordereau e registri di deposito ed inscrizione	» 1,50	
Stipendio del conservatore delle ipoteche			
Redazione della minuta . . .		» 10 »	
Ruolo di spedizione (*minimum*)		» 5 »	18. 00
Redazione, *bordereau* ec. . .		» 5 »	
Totale		L	31. 20

» Dietro questo calcolo, per prendere a mutuo 500 » franchi, conviene fare, nell'esordire dell'operazione, » un sacrifizio di più del 6 p. %. Egli è l'equivalente » di un supplemento d'interesse di circa 2 ¼ p. % » quando il mutuo è contratto per tre anni, e di ¼ » p. % se è fatto per sei anni, indipendentemente dal » costo della quitanza e della radiazione dell'ipoteca ».

Ma il distinto Ministro nel segnalare questo fatto non lo ha mostrato in tutta la sua luce; perchè, come in Francia ed altrove, così pure nel Belgio, i piccoli prestiti di 500 franchi od inferiori hanno brevissime scadenze, che sono d'un anno, o di due al più.

Ora stando ai computi da lui fatti e tenendo conto delle spese di quitanza, chi mutua nel Belgio una somma di ll. 500 sopra ipoteca paga 15 $^1/_2$ circa p. $^0/_0$ d'interesse se ha una mora d'un anno, e 10 $^1/_2$ se di due anni (1).

Ma qui ancora giova notare che non si sono computate le spese di perizia e d'estimo dei beni, della fede di catasto, di sensaleria ec.

Nè diverse sono sgraziatamente nel nostro paese le condizioni del prestito ipotecario, imperocchè abbiamo nel precedente nostro scritto dimostrato, che per un mutuo parimenti di lire 500, le spese di ogni natura addizionate coll'interesse legale salgono a 13,56 per $^0/_0$ se il mutuo fu fatto per un anno; ed al 9,25 se per due, massima mora in generale di tali contratti.

A fronte di tali fatti la legge che regola la ragione dell'interesse, non diventa essa un non-senso legisla-

---

(1) Questo computo si riferisce a un mutuo contratto per atto pubblico, caso raro nel Belgio, dove lo sviluppo preso dal credito commerciale ha reagito anche sull'impiego sopra ipoteca. E in vero da una tabella inserta nella *Esposizione dei motivi* del sig. Frère-Ooban consta che la ragione media dell'interesse dei capitali nel Belgio è 4 $^1/_4$ oltre le spese. Vedi *Exposé des motifs*, pag 17.

tivo, dacchè è in pratica abrogata virtualmente da disposizioni diametralmente opposte di altre leggi?

Non è quindi da stupirsi se lo stato presente di cose favorisce non poco l'usura contro la quale si scatenano invano religione, governi e privati.

Diffatti il piccolo proprietario che sa di non poter contrarre un mutuo ipotecario che al 10 ed al 14 p. °/₀ e con formalità pubbliche per lui moleste, debbe naturalmente preferire l'usuraio, il quale è sempre pronto a fargli prestanza, a serbargli il silenzio (cosa per lui di non lieve momento), ad accordargli more per il pagamento mediante qualche sacrifizio, ad esigere apparentemente da lui un interesse, se non minore, uguale a quello che al postutto egli dovrebbe pagare per un prestito sopra ipoteca.

D'altronde non avvi chi ignori con quali arti, con quale perseverante astuzia gli usurai sappiano accalappiare i nostri contadini, tentandoli d'ogni maniera, circonvenendoli in ogni modo, e giungendo talvolta perfino a fare loro prestanze gratuite quando non ne abbisognano, per indurli a compre od a spese, le quali debbono necessariamente farli cadere nei loro artigli. Medesimamente non avvi chi ignori con quale somma abilità gli usurai sappiano nascondere sotto forme legali le infami loro mene, sicchè la più odiosa spogliazione vesta un carattere irrepugnabile, e come a mo' d'esempio il più provvido contratto per il proprietario, quello cioè della *vendita a termine di riscatto*, sia diventato oggi

il più acconcio, il più potente mezzo col quale l'usura malmena e strazia le nostre terre.

Sgraziatamente però a nulla valgono i moltiplici e quasi giornalieri esempi della rovina di tanti agricoltori cagionata dall'usura, perchè il bisogno non ascolta ragioni, nè tien conto dell'esperienza.

Nè si creda che l'esempio prèso di un mutuo di lire 500 sia un caso eccezionale, perchè per ogni dove i piccoli prestiti superano di gran lunga gli altri.

E in vero dai documenti statistici raccolti nel 1841 in Francia e presentati alle Camere, consta che in quell'anno quivi si fecero 329576 prestiti ipotecarii di un ammontare totale di lire 491,575,000 ripartiti nel modo seguente:

DESIGNAZIONE DEI MUTUI IPOTECARII.	Numero di mutui ipotecarii.	Ammontare totale dei mutui.	Media di ciascun mutuo.
Mutui di L. 400	155,220	36,641,000	236
Mutui da L. 401 a L. 1000 . .	89,805	62,421,000	695
Totale prestiti minori di L. 1000	245,025	99,062,000	404
Mutui maggiori di » 1000	84,553	392,513,000	4642
Totale dei mutui nel 1841 . . .	329,576	491,575,000	1491

Da questo quadro si rileva, che mentre i mutui ipotecarii al dissotto di ll. 400 costituiscono $^7/_{16}$ della totalità del numero dei prestiti, l'ammontare dei medesimi non è che di un solo quattordicesimo della somma totale.

In quanto ai prestiti al dissotto di ll. 1000 rispetto a quelli maggiori di detta somma stanno rispettivamente al numero nella proporzione di 3 a 1, e relativamente al loro ammontare come 1 a 3.

Rispetto poi al numero totale dei mutui, quelli al dissotto di lire 1000 figurano per i $^3/_4$, ed il loro ammontare in denaro supera poco più del quinto dell'ammontare totale dei prestiti.

Del Belgio non abbiamo dati sul numero dei mutui; ma nel 1845 l'ammontare di quelli al dissotto di lire 1000 (2,399,300) fu di sole lire 521,100 inferiore alla somma totale impiegata in quell'anno in mutui ipotecarii (2,920,400).

Nel 1844 esaminando in un precedente nostro scritto questi dati raccolti in Francia, ed attenendoci ad essi per difetto di documenti patrii, conchiudevamo in questi termini:

« Se dunque in un paese, ove il sistema ipotecario
» è di gran lunga inferiore al nostro, e dove le cam-
» biali hanno fra semplici particolari il medesimo effetto
» che fra i negozianti, il numero dei mutui al dissotto
» di lire 400 è circa la metà del totale; in mancanza
» di dati statistici patrii possiamo per induzione calco-
» lare che i mutui ipotecarii che si fanno nel nostro
» paese, la metà è al dissotto di lire 500 ».

Or nove anni dopo, un documento autentico pubblicato dal Governo l'anno scorso, viene a corroborare questa induzione.

Ed in vero dalla tabella n.° XLI della statistica giu-

diziaria consta che negli Stati continentali si fecero nel 1849 n. 16,392 mutui (1) sopra beni stabili, ripartiti nel modo seguente:

N.° 7577	mutui minori	di ll.			500
» 3913	id.	da	501	a	1,000
» 2350	id.	da	1,001	a	2,000
» 1614	id.	da	2,001	a	5,000
» 585	id.	da	5,001	a	10,000
» 317	id.	da	10,001	a	50,000
» 32	id.	da	50,001	a	100,000
» 4	id.	oltre	100,000		

Totale n.° 16392 mutui.

Da questa tabella si desume:

1.° Che il numero di quelli minori di lire 500 caduno costituisce il 46 ½ p. % circa del numero totale dei mutui;

2.° Che quello dei mutui minori di ll. 1000 giunge al 70 p. % del numero totale;

3.° Che finalmente il numero dei mutui di lire 2000 è di 84 ½ per cento, cioè più dei ⅘ del numero totale dei prestiti.

Ora se si tien conto da un lato della relativa condizione economica del paese nel 1844 e nel 1849 e dall'altro eziandio del numero delle vendite a termine di riscatto che si operarono in quest'ultimo anno, le quali sono per lo più mutui mascherati, si vedrà che erava-

(1) Il totale dei R. Stati, cioè compresa la Sardegna, è di 16989 mutui.

mo nel vero, quando nel precedente nostro scritto stabilivamo che la metà dei mutui che si fanno ogni anno sono minori di lire 500.

Egli è fuor di dubbio che l'anno 1849 è nella moderna nostra storia finanziaria quello nel quale minori dovettero essere le contrattazioni sopra ipoteca, non solo perchè furono in esso per ogni dove in più ristretto numero i mutui sopra ipoteca, ma segnatamente perchè fu presentato un progetto di legge tendente a colpire i crediti fruttiferi (1).

Nell'inchiesta del Consiglio di Stato di Francia, interpellato il sig. Tournus, direttore generale dell'insinuazione e demanio, sullo stato relativo del debito

(1) In prova di questa asserzione del minor numero di contrattazioni avvenute nel 1849 valga il seguente stato delle inscrizioni prese anno per anno dal 1837 al 1852 nell'ufficio di Torino:

MOVIMENTO *delle Inscrizioni nell'Uffizio delle Ipoteche di Torino.*

ANNI.	NUMERO delle inscrizioni.	ANNI.	NUMERO delle inscrizioni.	ANNI.	NUMERO delle inscrizioni.	ANNI.	NUMERO delle inscrizioni.
1837	4308	1841	5792	1845	6222	1849	5023
1838	12477	1842	5644	1846	6317	1850	5781
1839	5951	1843	6072	1847	6124	1851	5523
1840	5823	1844	6236	1848	5107	1852	6683
TOTALE generale nei 16 anni n.° 99083							

D'onde la media annua ne' sedici anni fu di 6192; e non computando l'anno 1838 in cui si operarono i rinnovamenti, la media annua fu di 5773 inscrizioni.

ipotecario nel 1842 e nel 1850, asseriva che quivi dopo il 1848 si fecero minori prestiti ipotecarii, e crebbe il numero delle cancellazioni delle ipoteche.

Al dire di questo capo dell'amministrazione più competente sulla materia, diminuì il numero dei mutui ipotecarii, perchè i capitali si sono portati con molta attività sopra le rendite dello Stato, attesochè erano a bassissimo prezzo. Crebbero per contro le cancellazioni d'ipoteca, perchè i creditori chiesero la restituzione dei loro capitali, e si operarono molte espropriazioni.

Torneremo più avanti sulla peggiore condizione del credito fondiario dopo gli avvenimenti del 1848.

Basti per ora al nostro assunto il desumere da quanto avvenne in Francia, che per certo l'anno 1849 fu uno di quelli in cui minore fu il numero dei mutui.

Ciò posto, e tenuto segnatamente conto delle cause di questa diminuzione, è evidente che questa dovette necessariamente ricadere sui debiti minori, siccome quelli che generalmente offrono minori garanzie.

Si può quindi, senza tema di andare errati, stabilire che in tale anno non solo la proporzione del numero dei piccoli prestiti è, e debbe necessariamente essere minore della media nei tempi normali, ma eziandio che la proporzione dei prestiti maggiori di lire 2000 relativamente al numero di quelli minori di detta somma fu in quest'anno maggiore del vero (1).

(1) Mentre si stava stampando questo capitolo, ci giunse un documento il quale dimostra evidentemente quanto abbiamo asserito. Esso è un sunto dei

In quanto poi alle vendite con termine di riscatto, ognun sa che nel nostro paese questo è il mezzo più acconcio col quale l'usura rode e rovina le nostre campagne; che quindi senza tema di errare, si può in massima stabilire che il maggior numero di tali vendite null'altro sono che mutui mascherati sotto diverso nome.

Ora dalla tabella XLI della già citata statistica giudiziaria si desume che negli Stati di terraferma nel 1849 vi furono 4872 vendite a termine di riscatto, ripartite nel modo seguente fra le varie Divisioni amministrative:

Savoia . . , ...	N.°	459
Torino	»	562
Cuneo	»	943
Ivrea	»	765
Vercelli	»	384
Nizza	»	289
Genova	»	295
Savona	»	189
Alessandria	»	602
Novara	»	384
Totale .	N.°	4,872

lavori che sta preparando la benemerita Commissione di statistica giudiziaria per l'anno 1850.

Da questo documento consta che nell'anno 1850 si fecero 19145 mutui ipotecarii, di cui 18647 negli Stati continentali, ripartiti nel modo seguente:

Mutui da L.	500 e minori	N.°	8765,	cioè in più del 1849	N.°	1188.
Id. da »	501 a 1000	»	4507	*id.* *id.*	»	594.
Id. da »	1001 a 2000	»	2644	*id.* *id.*	»	294.
Id. da »	2001 a 5000	»	1690	*id.* *id.*	»	76.
Id. da »	5001 a 10000	»	651	*id.* *id.*	»	66.
Id. da »	10001 a 50000	»	356	*id.* *id.*	»	39.
Id. da »	50001 a 100000	»	27,	cioè in meno *id.*	»	5.
Id. oltre »	100000	»	7,	cioè in più *id.*	»	3.
	Totale	»	18647,	cioè in più del 1849	»	2265.

Vedi allegato n.° 29.

Alle quali aggiungendo le 113 vendite seguite in Sardegna hassi la cifra totale di 4985 vendite a termine di riscatto (1).

Ora che queste sieno per lo più mutui mascherati, e si compiano appunto nelle località ove maggiore è l'usura, può rilevarsi facilmente, considerando che nella sola provincia d'Aosta il numero delle vendite di riscatto (421) superò quelle di ciascuna delle divisioni amministrative di Vercelli, Nizza, Genova, Savona e Novara.

Mancano i dati sull' ammontare di questo genere di vendite; ma dall'esame della tabella relativa della statistica giudiziaria, e da notizie particolari consta, che siffatti per lo più onerosissimi contratti gravano esclusivamente la piccola proprietà, e debbono quindi annoverarsi fra i prestiti ipotecarii minori.

Sono finalmente da computarsi eziandio nel numero

(1) Da una nota pervenutaci dalla benemerita Commissione di statistica giudiziaria rileviamo il seguente quadro delle vendite d'immobili con patto di riscatto negli Stati Sardi nel 1850:

Ciamberi	N.°	442	in più del 1849 . .	N.°	170.
Annecy	»	273	*id.*	»	84.
Torino	»	568	*id.*	»	4.
Cuneo	»	1111	*id.*	»	168.
Ivrea	»	785	*id.*	»	20.
Vercelli	»	311	in meno del 1849 . .	»	73.
Nizza	»	266	*id.*	»	23
Genova	»	478	in più del 1849 . . .	»	183.
Savona	»	191	*id.*	»	2.
Alessandria	»	512	in meno del 1849 . .	»	84.
Novara	»	280	*id.*	»	104.
Cagliari	»	57	*id.*	»	37.
Sassari	»	34	in più del 1849 . . .	»	28.
Nuoro	»	2	in meno del 1849 . .	»	11.
Totale	N.°	5310	in più del 1849 . . .	N.°	325.

dei prestiti le costituzioni di rendite, le quali in media annua salgono oltre 2500, come si può desumere dalla seguente tabella:

Costituzioni di rendita negli Stati Sardi negli anni 1849 *e* 1850.

DESIGNAZIONE delle PROVINCIE.	1849			1850		
	semplici.	vitalizie.	Totale.	semplici.	vitalizie.	Totale.
Ciamberi	56	66	122	136	109	245
Annecy......	338	34	372	416	78	494
Torino	71	128	199	104	142	246
Cuneo.......	204	163	367	247	187	434
Ivrea	50	47	97	96	66	162
Vercelli	104	53	157	126	71	197
Nizza	9	35	44	30	54	84
Genova	10	64	74	36	79	115
Savona......	26	42	68	56	51	107
Alessandria ..	68	203	271	96	113	209
Novara......	31	36	67	30	63	93
Cagliari	114	8	122	215	4	219
Sassari......	123	13	136	116	8	124
Nuoro.......	107	»	107	69	»	69
Totali . .	1311	892	2203	1773	1025	2798

Crediamo pertanto poter ripetere ciò che scrivevamo nove anni or sono, che nel nostro paese, sul numero

totale dei mutui ipotecarii che si fanno in media ogni anno, per la metà sono di somme minori di ll. 500 caduno.

Ciò posto, siffatti mutui essendo generalmente contratti a brevissime scadenze di un anno o due al più, ne consegue che la metà dei mutui ipotecarii che si fanno nel paese sottostanno ad un interesse che varia fra 13. 56, e 9. 25 p. %.

Che se poi teniamo conto ad un tempo della importanza e della durata dei prestiti in generale, siccome i $^4/_5$ del numero di questi sono per somme minori di ll. 2000, non andremo errati, anzi staremo per certo al dissotto del vero stabiliendo in massima, che in media generale l'interesse dei mutui ipotecarii, ogni spesa compresa, è nel nostro paese del 7 p. %.

Manchiamo di dati positivi per istabilire la mora media dei contratti di mutuo, che si fanno nei Regii Stati; ma desumendola da quanto venne constatato da varii scrittori, e segnatamente dall'inchiesta fatta in Francia, essa può calcolarsi di quattro anni, e tutto al più di cinque.

Ora le condizioni del maggior numero dei nostri proprietarii costretti a ricorrere al prestito ipotecario, sono di dover sottostare al pagamento di un annuo interesse più che doppio del reddito medio dei loro stabili, e di dovere ciò nientemeno restituire in quattro anni il capitale mutuato.

Questo stato anormale di cose è quanto chiamasi oggidì *credito fondiario*, ma che più propriamente appellar si dovrebbe *scredito fondiario*.

E per vero con siffatta sproporzione fra il reddito degli stabili ed il frutto del capitale mutuato, gl' interessi non possono pagarsi che a stento ed inesattamente. Per lo più anzi non si pagano e vanno così ingrossando il capitale fino alla scadenza di questo. Allora il mutuatario debbe sottostare a nuovi sacrifizi sia per ottenere una proroga, sia per contrarre un nuovo mutuo in surrogazione del capitale scaduto, e così via via va consumando il suo patrimonio, finchè suona l'ora della vendita volontaria talvolta, ma per lo più quella, per lui ben altrimenti rovinosa, dell'espropriazione forzata.

Che ciò sia veramente, lo dimostra evidentemente la tabella XXXIX della citata statistica giudiziaria, la quale ci rappresenta le vendite giudiziarie seguite negli anni 1849 e 1850, ed i cui risultamenti sono riassunti nel seguente quadro:

STATO DELLE VENDITE GIUDIZIARIE NEGLI STATI SARDI CONTINENTALI
negli anni 1849 e 1850.

GIURISDIZIONI dei MAGISTRATI D'APPELLO di	1849				1850			
	NUMERO delle Vendite		VALORE complessivo delle Vendite eseguite.		NUMERO delle Vendite		VALORE complessivo delle Vendite eseguite.	
	ordinate.	eseguite.			ordinate.	eseguite.		
Savoia	410	255	1,244,501	53	494	250	2,129,656	72
Piemonte . . .	486	357	2,910,907	44	553	349	3,980,713	66
Nizza	74	62	418,883	66	62	52	583,095	34
Genova	200	153	1,898,990	14	239	180	2,601,485	04
Casale	152	113	957,585	89	184	116	947,521	76
Totale . .	1322	940	7,430,868	66	1532	947	10242472	52

Da questo stato si desume che nel 1850 il numero delle vendite giudiziarie ordinate fu di 1532, e superò così di 215 il numero di quelle ordinate nel 1849.

Di tali 1532 vendite

953, cioè 13 di più che nel 1849, furono eseguite e produssero l'ammontare di lire 10,242,472. 52;

493, cioè i $^3/_4$ del numero totale e 153 di più che nel 1849, rimasero pendenti;

92, cioè 50 di più che nel 1849, furono transatte ed abbandonate.

Dal numero di queste ultime vendite transatte ed abbandonate e dalla differenza in più nell' ammontare totale del prezzo delle vendite eseguite, appare il crescente miglioramento nella situazione economica del paese.

Ma a chiarire meglio la peculiare condizione dei proprietarii e quella generale del credito fondiario, giovevebbe ora stabilire quale sia l'ammontare totale del debito ipotecario che gravita sulla proprietà immobiliare.

Sgraziatamente mancano i dati per farlo con qualche esattezza, i cessati Governi non avendo per lo addietro nè raccolte nè ordinate le informazioni in proposito.

I soli documenti che possediamo a questo riguardo, sono uno spoglio delle inscrizioni ipotecarie fatto nel 1837, ed alcune tabelle della statistica giudiziaria per il 1849 distribuita l'anno scorso al Parlamento.

Dallo spoglio del 1837 consta che in quell'anno le inscrizioni ipotecarie negli Stati di terraferma erano ri-

partite nel modo seguente fra le varie circoscrizioni dei Magistrati d'appello, quali sono presentemente.

MAGISTRATI d' APPELLO.	INSCRIZIONI ipotecarie dal 1.° gennaio 1823, al 30 settembre 1837.		CANCELLAZIONI dal 1.° gennaio 1823 al 30 settembre 1837		INSCRIZIONI che rimanevano inscritte al 1.° ottobre 1837.		PROPORZIONE delle IPOTECHE EVENTUALI.
SAVOIA	348,588,294	28	23,758,916	32	324,829,377	96	1/5 1/6 e 1/10 del n.° totale.
PIEMONTE	1,194,006,536	61	183,173,677	36	1,010,832,869	25	1/15 1/2 1/5 1/10 1/2
NIZZA	141,325,970	78	8,724,669	05	137,601,301	73	1/5 1/10 1/20
GENOVA	366,264,600	16	17,662,447	24	349,202,152	92	1/8 1/10 1/12 1/15
CASALE	512,247,960	67	64,636,327	45	447,611,633	22	1/5 1/8 1/3
TOTALI	2,562,433,372	50	297,356,037	42	2,265,077,325	08	1/5 e 1/15 media 1/10

Da questo stato si desume che l'ammontare totale delle inscrizioni ipotecarie che rimanevano inscritte al 1.° ottobre 1837, era di 2,265,077,325 lire, e che nel periodo di quindici anni trascorsi dal 1823 al 1837 le cancellazioni furono nella proporzione di 11 ½ p. % coll'ammontare delle ipoteche inscritte al 1.° gennaio 1823.

In difetto di dati autentici per determinare altrimenti l'ammontare delle ipoteche eventuali, fu ingiunto ai conservatori d'indicare, ciascuno nella rispettiva sua circoscrizione, quale fosse ad un dipresso a parer loro la relativa proporzione fra di esse ed il numero totale delle inscrizioni.

Da siffatte dichiarazioni si desunse, che le ipoteche eventuali variano da 1/5 a 1/15 del numero totale, e si stabilirono ad 1/11 in media.

Partendo da questa media, l'ammontare totale delle ipoteche inscritte al 1.° ottobre 1837 era quindi di un valore di 2,038,560,575 lire.

Quale fede si debba prestare a questo ammontare del debito ipotecario non lo sappiamo, perchè non abbiamo mezzi di verificare il modo col quale fu fatto lo spoglio dal quale lo desumiamo; ma siccome fino all'anno scorso questo spoglio fu il solo documento governativo sopra le ipoteche, così è forza ammetterne i risultamenti, finchè non sieno dimostrati erronei.

Quale sia poi in oggi la somma di questo debito lo ignoriamo eziandio, perchè non furono raccolti gli opportuni dati per accertarlo; ma da quanto avvenne per ogni dove, è fuor di dubbio che, d'allora in poi, esso pur troppo debb'essere grandemente aumentato.

E per vero dai documenti statistici raccolti in Francia (1) consta che colà il debito ipotecario era:

Al 1.° luglio 1820 di lire 8,863,894,965
Al 1.° luglio 1832 di » 11,233,265,778
Al 1.° luglio 1840 di » 12,544,098,600

Si aumentò, cioè nei venti anni trascorsi dal 1820 al 1840, di annue lire 184,010,181, cioè più del due per cento all'anno.

Ora, in difetto di dati sullo stato attuale del nostro debito è forza tener per fermo l'ammontare risultante

(1) *Documents relatifs au régime hypothécaire publiés par ordre du Garde-des-sceaux*. Paris, 1844, 3 vol. in-8°.

dallo spoglio del 1837, ovvero cercare di determinarlo in qualche altro modo necessariamente ipotetico.

In primo luogo, partendo dalla base che il debito ipotecario risultante dall'accennato spoglio abbia seguito la stessa progressione ascendente che in Francia, nei quindici anni trascorsi dal 1° ottobre 1837 al 1° ottobre 1852, essendosi annualmente accresciuto di lire 45,301,546 avrebbe dovuto essere a quest'ultima data di un'ammontare totale di lire 3,044,600,525.

Se quindi si suppone che il movimento delle cancellazioni nei quindici anni dal 1837 al 1852, sia stato uguale a quello del quindicennio 1823-1837, converrà diffalcare da detto ammontare lire 350,129,057, cioè 11 ½ p. % d'onde risulterà al 1.° ottobre 1852 un ammontare d'inscrizioni ipotecarie di lire 2,694,471,468, il quale, deduzione fatta del decimo per le ipoteche eventuali, si residuirà in ultima analisi a lire 2,425,024,342.

D'altra parte dai dati che si rinvengono nel pregevolissimo lavoro della Commissione di statistica giudiziaria, pubblicata l'anno scorso, consta che nel 1848 il numero totale delle ipoteche inscritte nelle provincie di terraferma fu di 80,609, di cui 4,302 per somma indeterminata, e le rimanenti 76,307 per l'ammontare di lire 144,731,838. 33.

Dette inscrizioni erano ripartite nel modo seguente tra i vari circondarii dei Magistrati d'appello:

ANNO	GIURISDIZIONI de' MAGISTRATI d' APPELLO.	INSCRIZIONI D'IPOTECHE											
		LEGALI			CONVENZIONALI			GIUDIZIALI			TOTALE		
		N.° delle inscrizioni.	valore delle inscrizioni per somme certe		N.° delle inscrizioni.	valore delle inscrizioni per somme certe.		N.° delle inscrizioni.	valore delle inscrizioni per somme certe.		N.° delle inscrizioni.	valore delle inscrizioni per somme certe.	
1849	Savoia	4246	5,583,617	30	8432	11,321,843	05	7840	6,732,099	24	20518	23,637,560	09
	Piemonte	11183	19,898,781	82	13479	37,364,123	77	7167	6,731,875	17	31829	63,994,783	76
	Nizza	1854	3,086,539	80	2090	4,335,946	71	982	910,668	17	4926	8,333,154	68
	Genova	3799	7,297,304	34	4539	12,429,147	17	1353	2,333,507	29	9691	22,059,958	80
	Casale	3121	7,807,145	96	6104	16,533,684	70	2420	2,365,550	54	13645	26,706,381	•
	Totali	26203	43,673,392	72	34644	81,984,745	43	19762	19,073,700	21	80609	144,731,838	33

D'altronde consta dalla seconda parte della medesima tabella XL della statistica giudiziaria che nell'anno 1849 si operarono 5216 cancellazioni d'ipoteche, ripartite nel modo seguente fra i varii circondarii dei Magistrati d'appello:

DESIGNAZIONE dei MAGISTRATI D'APPELLO.	NUMERO delle cancellazioni d'ipoteche operatesi nel 1849.	AMMONTARE delle cancellazioni di somma certa.	
Savoia..........	829	2,202,797	49
Piemonte.......	2100	12,559,420	77
Nizza...........	89	432,344	33
Genova........	546	3,810,065	»
Casale.........	1656	7,189,314	32
Totali......	5216	26,193,941	91

Da questa tabella si desume che nel 1849 le cancellazioni d'ipoteche, per somma certa, ascesero a lire 26,193,941. 91, la qual cifra dedotta dalla somma totale delle ipoteche inscritte per data certa nello stesso anno (144,731,838. 33) riduce l'ammontare di queste a lire 118,537,896. 42. Senonchè questo ammontare è deltutto ipotetico, perchè nel 1849 le cancellazioni superarono di gran lunga il loro numero medio annuo, mentre le inscrizioni furono per contro minori.

Converrà quindi per istabilire computi attenersi al solo

ammontare delle inscrizioni ipotecarie, siccome quello il quale si scosta meno dalle medie annue.

Ora supponendo che nel quindennio trascorso dal 1837 da un lato il movimento delle inscrizioni ipotecarie siasi d'anno in anno mantenuto negli stessi limiti che nel 1849, e che d'altra parte il movimento delle cancellazioni abbia seguito la stessa proporzione che nel quindicennio dal 1823 al 1837, si giungerà ad una cifra di ll. 1,992,546,312 dalla quale deducendo un decimo per le ipoteche eventuali, rimarranno in definitiva inscrizioni ipotecarie per l'ammontare di lire 1,793,291,681.

Se quindi fra le due cifre dell'ammontare delle inscrizioni in diverso modo ottenuto, prendiamo una media, ci troveremo a fronte d'inscrizioni ipotecarie per un ammontare di lire 2,109,158,011, il quale, se si tien conto delle condizioni affatto eccezionali del 1849, è ad un dipresso lo stesso che quello risultante dallo spoglio del 1837.

Per quanto ipotetici siano questi computi, basati sui risultati che ne otteniamo quando un ragguaglio coll'asse del debito ipotecario in Francia, e tenuto conto d'ogni circostanza, crediamo non essere per certo lontani dal vero valutando a due miliardi di lire l'ammontare delle inscrizioni ipotecarie attualmente esistenti. Se non che pensiamo che la sola deduzione del decimo per le ipoteche eventuali non sia bastevole per appurare l'asse delle inscrizioni ipotecarie, e che quindi un'altra maggiore debbasi fare per istabilire l'effettivo nostro debito ipotecario.

Il sig. Chegaray, nella citata sua relazione, accennando al diffalco che debbe farsi sulle inscrizioni ipotecarie, annovera le seguenti:

1.° Un certo numero di crediti inscritti hanno per oggetto garanzie o cauzioni, che forse non si eserciteranno mai;

2.° Altre inscrizioni si riferiscono a debiti pagati, ma non furono cancellate per negligenza degli uni, e per desiderio degli altri d'esimersi dalle spese di cancellazione, segnatamente all'avvicinarsi della perenzione;

3.° Un certo numero d'ipoteche, e segnatamente di quelle giudiziarie posano sui fondi anteriormente gravati al di là del loro valore, e fanno così una specie di doppio impiego con le inscrizioni che assorbono l'integralità del loro valore;

4.° Un certo numero d'ipoteche giudiziarie sono accese sopra beni avvenire, che forse non potrebbero mai pervenire al debitore, e che in ogni caso non sono attualmente compiti;

5.° Le inscrizioni prese nell'interesse dei venditori successivi di uno stesso stabile fanno fra di loro doppio impiego, e non rappresentano, salvo qualche differenza fra di loro in più od in meno, che un valore stesso successivamente trasmesso;

6.° Queste stesse inscrizioni fanno inoltre e molto soventi doppio impiego con quelle dei creditori subrogati ai diritti dei venditori sul prezzo.

Ma per quanto si vogliano considerevoli queste cate-

gorie e tutte le altre che non costituiscono debiti propriamente detti, ovvero accennano a doppio impiego, tenuto conto del decimo già da noi dedotto per le ipoteche eventuali, esse per certo non giungeranno al terzo del numero e dell'ammontare di tutte le inscrizioni.

Deducendo quindi il terzo di lire 2,109,158,011, ci troveremo sempre a fronte di un debito ipotecario di lire 1,406,105,141, che gravita sulla nostra proprietà fondiaria.

Ora, per quanto grave e per quanto ipotetica sembri questa cifra, noi crediamo che, prendendo per base 1,200,000,000, se vi ha errore, esso sarebbe in meno, ma non per certo in più.

Affine di convalidare meglio questa asserzione ci parve dover desumere l'asse del debito ipotecario da un altro elemento, dal provento cioè dei dritti d' inscrizione percepiti dal R. Erario.

A tale effetto mentre ci procuravamo dal Dicastero delle Finanze le tabelle di cui all'allegato n.° 56, interpellammo alcuni Conservatori delle ipoteche per poter apprezzare la natura dei dritti che colpiscono le inscrizioni e la proporzione di ciascuno di essi nell'ammontare totale della contribuzione. Da tali investigazioni ci constò:

1.° Che due sono i dritti che colpiscono le inscrizioni ipotecarie, l'uno *fisso* a cui sono assoggettate le sole inscrizioni *conservatorie*, l'altro *proporzionale* di una lira per ogni mille lire di capitale, ed il quale colpisce tutte le altre inscrizioni:

2.° Che sopra 100 inscrizioni ipotecarie, 95 sono soggette al dritto *proporzionale* e sole 5 al dritto *fisso*.

Ciò posto, la media annua del dritto d' inscrizione, nei 16 anni decorsi dal 1837 a tutto il 1852 essendo di lire 175,205, ne consegue che in detta media figurano lire 8,760. 25 di dritto fisso e lire 166,444.75 di dritto proporzionale.

Se quindi si lascia da parte il dritto fisso, e si tien conto che nel rimanente annuo e medio provento di lire 166,444.75 ogni lira percepita rappresenta un capitale di lire 1,000 inscritto, si desumerà che nei 16 anni trascorsi dal 1837 a tutto il 1852, l' ammontare medio delle inscrizioni per ora annualmente fu di lire 166,444,750. Se non che in detto ammontare sono comprese le inscrizioni, le quali, tuttochè per lo stesso oggetto, sono ripetute in varii uffizi, le ipoteche eventuali, le perente ec. ec., le quali possono computarsi ad un terzo del numero totale delle inscrizioni. L'ammontare quindi di quelle realmente attive debbe ridursi a sole lire 110,963,167 per la media annua nei 16 anni trascorsi dal 1837 a tutto il 1852.

Ora moltiplicando questo ammontare medio delle inscrizioni attive per 15, cioè per il numero d'anni richiesto per il loro rinnovamento, ci troveremo a fronte di un debito ipotecario effettivo di lire 1,664,447,505, il quale per quanto ipotetico si voglia, varrà pur sempre a dimostrare anch'esso che siamo nel vero, stabiliendo in massima che il debito ipotecario che gravita sopra la nostra proprietà fondiaria è di ll. 1,200,000,000.

Stabilito così l'asse del debito ipotecario nella cifra tonda di lire 1,200,000,000, per poterne apprezzare tutta l'importanza è mestieri conguagliarlo col valore venale della proprietà fondiaria, poscia col suo reddito, tenendo conto degli altri pesi che lo gravano direttamente.

Or partendo dai dati che ci sono somministrati dalla relazione della Commissione del catasto presentata alla Camera dei deputati nella seduta del 26 maggio 1852, consta che il valore venale del suolo coltivo delle provincie di terraferma è di lire 5,679,465,470 (1), e che il reddito netto di detto suolo può valutarsi a lire 187,745,825 cioè a due quinti del valore medio dell'ammontare de' suoi prodotti (2).

D'altra parte dallo spoglio delle matrici, compilato per l'esecuzione della legge 31 marzo 1851, constando che il reddito imponibile sopra i fabbricati è di circa trentacinque milioni di lire, può desumersi il valore venale di queste proprietà in lire 700,000, addizionando il quale colla somma totale del valore venale della proprietà fondiaria nelle provincie di terraferma, si ha la somma totale di lire 6,379,465,470, dalla quale si desume che il debito ipotecario nel nostro paese è il quinto circa del valore venale della proprietà fondiaria.

Ora, sebbene questo rapporto fra il debito ipotecario ed il valore venale della proprietà fondiaria sia presso di

---

(1) Vedi allegato n.° 30.

(2) Vedi allegati n. 31 e 32

noi maggiore che in Francia, ove il sig. Chegaray lo calcola solo come uno a sette, tuttavolta però esso non sarebbe tanto rovinoso, qualora si potesse considerare in astratto.

Ma, come saviamente avverte lo stesso sig. Chegaray, è manifesto, che per apprezzare la situazione vera dei proprietarii giova paragonare l'ammontare dei loro debiti non già col valore capitale e venale dei loro fondi, sempre più o meno ipotetico, ma sibbene col reddito netto di detti fondi, poichè sono i prodotti di questi che solo costituiscono la loro risorsa abituale ed ordinaria, e la loro condizione infelice o prospera dipende principalmente dall'esservi o non squilibrio fra il loro reddito e l'importanza dei pesi annui ai quali questo reddito debbe sottostare.

Ora è sgraziatamente certo che sotto questo punto di vista, il più pratico ed il più reale, la situazione è ben peggiore.

Il reddito imponibile del suolo coltivato, quale desumesi dalla citata relazione della Commissione del cadasto essendo di 187,743,825, e quello della proprietà *fabbricata*, che si ricava dallo spoglio delle matrici per la legge del 31 marzo 1851, essendo di trentacinque milioni, il totale annuo reddito presumibile della proprietà fondiaria è di circa lire 225,000,000.

Ciò posto, quali sono i pesi ai quali la proprietà fondiaria debbe far fronte con questo reddito?

Essi sono:

1.° La contribuzione prediale;

2.° Quella sui fabbricati;

3.° L'interesse del debito fondiario.

La contribuzione prediale comprende (1):

La regia (bilancio 1853)	. lire	11,931,446. 88
La provinciale (1851) . .	»	5,020,470. 42
La comunale.	»	5,808,404. 92
La spesa di percezione 0,04 p. lira	»	910,412. 88
	L.	32,670,735. 10

Tenendosi ancora conto, come osserva la citata Commissione del cadasto, da un lato delle *comandate* e dall'altro dei fabbricati compresi nella imposta prediale, si può stabilire in cifra tonda l'ammontare di questa in 24,000,000 di lire, alle quali aggiungendo l'imposta sui fabbricati calcolata in tre milioni di lire, si ha un totale di ventisette milioni di annua imposta diretta, che gravita sopra la proprietà fondiaria.

Ora il debito ipotecario essendo di 1,200,000,000, ed avendo stabilito che, spese comprese, l'interesse medio del medesimo è del sette per cento, avremo per l'ammontare dei pesi che gravano la proprietà fondiaria:

1.° L'imposta prediale . . .	lire	24,000,000
2.° L'imposta sui fabbricati . .	»	3,000,000
3.° L'interesse del debito ipotecario 1,200,000,000 al 7 p. % .	»	84,000,000
Totale .	»	111,000,000

Il che è quanto dire che sopra l'annuo suo reddito

(1) Vedi allegato n.° 33.

di duecento ventitre milioni, la proprietà fondiaria debbe prelevarne circa la metà per far fronte alle contribuzioni ed all'interesse del suo debito (1).

Tali cifre non abbisognano di commenti, e segnalano una situazione siffattamente grave, a cui sotto ogni rispetto è urgente di provvedere, perchè il male pur troppo reale tende ogni giorno ad aumentarsi.

Certo la condizione di tutti i proprietarii non è tale; ma per altra parte un grandissimo numero di essi si trova nella deplorabile situazione di non avere che un reddito apparente, il quale non fa che passare per le loro mani per essere quindi assorbito dalle imposizioni e dagl' interessi dei loro debiti.

Ora questi proprietarii sono appunto per lo più nella classe dei piccoli possidenti, che le condizioni politiche ed economiche del paese aumentano ogni giorno, ed i quali sotto ogni aspetto sono meritevoli di maggior riguardo.

---

(1) Che se oltre l'imposta prediale e quella sopra i fabbricati si tenesse conto eziandio delle altre contribuzioni che gravano la proprietà fondiaria, si giungerebbe a ben peggiori risultamenti per la proporzione fra l'attivo ed il passivo di questa stessa proprietà, anche astrazion fatta dalle contribuzioni indirette, che colpiscono i suoi prodotti. Noi però ci limiteremo a dare nell'allegato n.° 33 uno stato delle principali di queste contribuzioni, e di rinviare coloro che vorranno rendersi ragione di tutti i pesi che gravano la proprietà fondiaria, alla pregevole opera *des révenus publics en France* (*Paris* 1839), nella quale il sig. marchese d'Audiffret, dopo accurati computi, riassume così la situazione della proprietà fondiaria: *il reste donc à peine aux propriétaires le* tiers *des produits de leurs capitaux, de leur travail et de leur industrie; une situation aussi grave commande de promptes remèdes, etc.*

Ci pare pertanto che le condizioni in cui trovansi l'agricoltore ed il proprietario, e che siamo venuti in modo irrefutabile segnalando, dimostrino a tutta evidenza la convenienza e la necessità di procedere ad un bene inteso ordinamento del credito fondiario. Ci rimane però a chiarire tale convenienza e tale necessità relativamente alle peculiari nostre condizioni politiche ed economiche.

Dacchè il sole di libertà venne fortunatamente a chiamare a novella vita il nostro paese, egli è cosa di fatto ed incontestabile che la condizione di credito dell'agricoltore e del proprietario andò ogni giorno peggiorando. Nè ciò poteva essere altrimenti, non già perchè la libertà non sia per l'agricoltura eziandio il maggiore dei benefizi, ma perchè nel suo primo attuarsi essa doveva necessariamente produrre pur qui gli stessi effetti che nello esordire produsse per ogni dove.

E per vero, quando da tanti secoli la proprietà fondiaria fu pressochè la sola proprietà, quando per lo passato essa rimase tanto tempo concentrata in mani di pochi ed in soverchio modo tutelata da innumerevoli leggi; quando finalmente la protezione ed i privilegi di cui godeva una classe di proprietarii, ebbe fatto della proprietà fondiaria un mezzo di potenza politica, e l'ebbe in certo tal qual modo avvolta nella impopolarità che colpì l'assolutismo, era naturale cosa che al sorgere delle libere instituzioni, la tendenza degli spiriti, il favore della pubblica opinione a tutt'altro s'appigliasse che al miglioramento della condizione dei proprietarii fondiarii.

Dovevano quindi il commercio e le industrie tutte godere dei benefizi ridondanti dal nuovo ordine di cose prima dell'agricoltura, e la proprietà commerciale ed industriale costituirsi e svilupparsi prima che si pensasse ad altro che a togliere alla proprietà fondiaria i privilegi d'ogni maniera di cui essa godeva.

Ne conseguì che da un lato la legislazione, la quale regolò il commercio e le altre industrie, trovando per così dire il terreno vergine, s'informò dei principii democratici e liberali, e costituì il loro credito nelle migliori condizioni possibili, armonizzandolo colle nuove instituzioni politiche, economiche e sociali; e dall'altro quella che regolò la proprietà fondiaria ebbe in mira di svincolarla dai privilegi che la immobilizzavano, avvisò a renderla necessariamente divisibile ed accessibile a tutti. Ma nell'applicare i principii democratici che la informavano, li innestò sopra quelli che sotto ogni altro aspetto regolavano la stessa proprietà, senza tener conto che gli uni erano diametralmente opposti agli altri.

Da ciò nacquero due gravi conseguenze: la prima, che lo sviluppo del credito commerciale trasse a sè gran parte dei capitali, di cui prima poteva disporre la proprietà fondiaria; la seconda, che le condizioni intrinseche di quest'ultima rispetto al credito peggiorarono grandemente.

E in vero col sistema vigente di credito ipotecario, colla restituzione integrale a breve scadenza del capitale mutuato, ammettendo anche che l'interesse sia eguale

od ancora se si vuole minore del reddito, la restituzione del capitale in quattro o cinque anni, durata media del prestito, non è effettuabile che dal proprietario di un lato-fondo che non ha impegnato che una piccola parte del suo patrimonio, e che quindi ha una larga risorsa nel rimanente delle sue entrate.

Ora a misura che la proprietà si suddivide, scema il numero dei proprietarii di lati-fondi, ed aumenta quello dei possidenti che col reddito del fondo ipotecato debbono restituire il capitale mutuato. Cresce quindi la necessità di un credito per tal modo costituito che renda questa restituzione fattibile.

Per altra parte a misura che la proprietà si suddivide, cresce l'ammontare del capitale necessario alla sua coltivazione, e quindi la necessità del credito, il quale scapita per il fatto della ricerca da un lato, e dall'altro della difficoltà della restituzione del capitale mutuato per parte dei piccoli proprietarii.

Checchè si dica, la divisione del suolo è un fatto inerente alla legislazione che può avere talvolta inconvenienti, ma che ha risultati economici e politici di altissimo momento. E in vero, dal lato economico non può contrastarsi che col passare nelle mani di coloro stessi che la coltivano, la proprietà aumenta di valore e di reddito, ed aumenta quindi la ricchezza nazionale. Dal lato politico non può nè anco negarsi che coll'aumentarsi dei proprietarii si accrescono gli elementi di stabilità e di tranquillità pubblica.

Ma perchè la divisione della proprietà produca questi buoni risultamenti, perchè il principio democratico ed eminentemente liberale che informa i nostri codici, non sia una lettera morta, è mestieri che il piccolo possidente abbia acconci mezzi di credito; perocchè in caso diverso vengono a mancare da un lato i maggiori capitali indispensabili all'aumento della produzione nazionale, e dall'altro non si hanno più le condizioni, che sotto l'aspetto politico rendono cotanto pregevole il frazionamento del suolo.

Non giova illudersi, vi ha una condizione peggiore forse di quella del proletario; ed è quella del proprietario, il cui fondo è gravato da ipoteche per tutto o pressochè tutto il suo valore, che debbe sottostare ad interessi maggiori del suo reddito. E in vero non vi ha più pace per lui. Quanto guadagna tanto paga, e colla restituzione integrale del capitale mutuato che gli pende sul capo come la spada di Damocle, esso si consuma nella lotta fra l'amore che nutre per la sua proprietà e l'idea dell'espropriazione che lo minaccia incessantemente.

In tale stato di cose, quando il numero di siffatti proprietarii va ognor crescendo, sarà essa la divisione della proprietà una garanzia al mantenimento dell'ordine?

« Si considera la divisione della proprietà ed il gran
» numero dei proprietarii come la più salda ed incrol-
» labile garanzia sociale; ma non è egli evidente che
» proprietarii oberati e continuamente alle prese col biso-
» gno, posti nell'impossibilità di far fronte ai loro im-

» pegni, costantemente esposti ad uno spossesso legale
» debbono essere più che altri facili alle teorie sovver-
» sive, le quali trasvestendo la spogliazione o la banca-
» rotta sotto fallaci apparenze, loro promettono colla carta
» monetata, col corso forzato, coll'assorbire i debiti pri-
» vati in un mostruoso debito pubblico, una liberazione
» facile ma sleale, che non sarebbe che il preludio di
» una perturbazione inevitabile e rovinosa di tutte le for-
» tune, di tutte le situazioni (1)? ».

La stessa opinione fu espressa in proposito del signor Cherbuliez nella inchiesta del Consiglio di Stato francese (2).

« Oltre all'interesse economico, diceva egli, vi ha
» eziandio un grande interesse politico alla liberazione
» della proprietà fondiaria.

» Ho soventi inteso dire, che gli attacchi contro la
» proprietà non potrebbero riescire in Francia a cagione
» del gran numero dei proprietarii.

» Io non ho molta esperienza di ciò che succede in
» Francia; ciò nientemeno ho vissuto nel dipartimento
» della Loire, di cui una parte è agricola. Si era detto
» che il mandamento di Montbrison non fosse accessibile
» alle dottrine socialistiche, perchè la proprietà vi era
» molto divisa; ciò non fu esatto. S.t Étienne ha pesato
» molto sulla bilancia, ma ciò nientemeno sono in gran
» parte i contadini del mandamento di Montbrison che fe-
» cero le cattive elezioni.

(1) Chégaray, *Rapport à l'Assemblée nationale.*

(2) *Enquête sur le crédit foncier.* Paris 1850.

» Ora mi sono assicurato con indagini fatte presso
» il conservatore delle ipoteche, che il maggior numero
» degli stabili sono gravati di più della metà del loro va-
» lore. L'idea della gratuità del prestito aveva trovato
» facile accesso fra codesta gente. Sapete che il signor
» Duché e consorti avevano percorso tutto il dipartimento.

» Questa società, abilmente condotta, era fondata so-
» prattutto sull'idea della gratuità del capitale propagata
» in tutti i casolari, in tutte le bettole. Si diceva che
» i capitalisti prelevano un'imposizione iniqua, facendosi
» pagare ogni anno un contributo per un capitale che
» il proprietario dovrebbe restituire un giorno.

» Ebbene questo fatto abilmente presentato da uomini
» assuefatti a servirsi dell'errore, ha cagionato molto
» male; ha guadagnato molti aderenti al socialismo. Egli
» è ciò che ha prodotto le cattive elezioni del diparti-
» mento della Loire. Credo quindi che vi sarebbe un'im-
» menso interesse politico a sgravare la proprietà fon-
» diaria in Francia: ne risulterebbe precisamente che la
» garanzia che dà al mantenimento dell'ordine la divi-
» sione della proprietà, diverrebbe compiuta ».

L'ognor crescente frazionamento della proprietà è quindi un argomento potentissimo per comprovare la necessità dell'ordinamento del credito fondiario nel nostro paese.

Ma questa necessità la dimostrano pure altri fatti consimili politici ed economici.

Primieramente, come già avvertimmo, dopo la promulgazione dello Statuto, mentre da un lato le condizioni

di credito della proprietà fondiaria si sono peggiorate, dall'altro si è fatto maggiore nei proprietarii di stabili il bisogno di capitali per far fronte alle esigenze dei tempi.

È fatto incontestabile, che non solo lo sviluppo del commercio e dell'industria manifatturiera, ma ben anche varii provvedimenti legislativi e politici hanno in questi ultimi anni viemaggiormente distolti i capitali dall'impiego in mutui ipotecarii.

Il prodigioso aumento del nostro debito pubblico e le successive emissioni delle sue cartelle; il prestito forzato del 1848; l'ordinamento della Banca di Torino e quindi la sua fusione con quella di Genova; l'instituzione della Banca di Savoia; la concessione di vie ferrate a condizioni favorevolissime; l'autorizzazione data a tante società anonime sì nazionali che estere; e finalmente l'incremento preso in questi ultimi anni dal commercio e dall'industria manifatturiera, spostarono una gran parte di capitali che nei tempi andati si mutuavano alla proprietà fondiaria.

D'altra parte i progetti di leggi per un' imposta sopra i crediti fruttiferi, per l'alienazione di beni demaniali e per l'aumento dell'imposta prediale, e finalmente l'aumento delle imposte comunali, e quello pur troppo necessario e progressivo delle altre contribuzioni che in definitiva vengono tutte, ove più ove meno, a gravare il proprietario immobiliare, ebbero ad esercitare una nocevole influenza sul credito fondiario, perchè destarono

se non altro timori, i quali, esagerati a talento dai proprietarii stessi, fecero sempre più scapitare l'impiego sopra ipoteca.

Ora indipendentemente che questo scapito stesso del credito fondiario rese maggiormente sensibile ai proprietarii di stabili il bisogno di capitali, questo si va facendo ognidì maggiore dalle condizioni affatto eccezionali in cui versa la nostra agricoltura.

Colla riforma daziaria siamo entrati risolutamente, arditamente nella via del libero scambio; abbiamo ripudiato il sistema, mercè il quale, per via di mezzi artifiziali, all'ombra di una eccessiva e mal'intesa protezione, si creavano industrie in anormali condizioni, e si colpiva di un' imposta la massa dei consumatori ad esclusivo benefizio di pochi industriali.

Ma or che abbiamo viemaggiormente informato le nostre leggi daziarie del principio di libertà economica, è giuocoforza essere conseguenti a questo medesimo principio, svincolando da ogni incaglio le altre industrie realmente indigene, realmente proprie del paese. Altrimenti procedendo, la iniziata benefica riforma si muterebbe in malefica e perniciosa misura con disdoro della scienza, con danno grandissimo della ricchezza nazionale.

È mestieri quindi, più che in qualunque altra cosa, più che in qualunque altro tempo, collegare nella iniziata riforma l'opera di distruzione con quella della edificazione. È mestieri surrogare all'industria effimera ed artifiziale creatasi sotto l' impulso, sotto la fede stessa

dei cessati Governi, lo sviluppo dell'industria primaria e principalissima del paese, l'agricoltura.

E in vero, i trattati di commercio conchiusi, le tariffe daziarie scemate non gioveranno ai nostri consumatori, se non in quanto avremo la materia del cambio; perchè e trattati e riforma non ci procaccieranno in dono i prodotti stranieri, ma converrà cambiarli, comperarli coi nostrali.

È quindi evidente la necessità di far procedere di pari passo la iniziata riforma daziaria, con una serie di provvedimenti fra di loro ben coordinati ed intesi a secondare la sorgente doviziosissima dell'industria propria del nostro suolo, od almeno a togliere di mezzo gl'incagli che si frappongono allo sviluppo dell'agricoltura (1).

Ciò posto, l'indispensabile esordio d'ogni riforma, di ogni favore e miglioramento in pro dell'industria agraria, sarà quello di rimuovere la cagione prima e fondamentale di tutto il malessere della medesima, la deficienza cioè dei capitali che essa giustamente lamenta.

---

(1) Che la nostra agricoltura sia suscettiva di ben maggiori e migliori prodotti che quelli che si ritraggono oggidì dal suolo coltivo, non ci faremo a dimostrarlo, perchè si desume dall'ammontare di questi prodotti relativamente alla superficie coltiva (allegati 30, 31 e 32): perchè dei 400,000 ettari e più di terreni incolti una parte può ridursi a coltura; perchè molte irrigazioni possono stabilirsi, e stabiliendosi triplicare il prodotto; perchè la coltura del gelso e segnatamente l'educazione dei filugelli sono suscettivi di un grandissimo incremento; perchè infine converrebbe necessariamente dilungarsi in far raffronti coll'agricoltura delle altre contrade d'Europa, per dimostrare al postutto una cosa evidente ed a tutti nota.

Senza capitali ogni incremento dell'agricoltura, ogni moltiplicazione delle forze produttive, ogni miglioramento nella qualità dei prodotti, ogni gara della nostra produzione agraria colla straniera sono impossibili.

Senza capitali, e capitali mutuati a lunghissima mora, non si potranno sostituire a colture che solo si sostenevano per effetto di un'assurda protezione, colture appropriate realmente alla natura del nostro suolo ed alle condizioni economiche del paese.

Oggi segnatamente che le vie ferrate, e la navigazione a vapore hanno ravvicinato i produttori agricoli di tutti i paesi, un credito utile si fa indispensabile, perchè non basta più trarre dal suolo quanto vuole, per così dire, produrre, ma sibbene quanto esso è suscettivo di produrre.

La conseguenza logica ed inevitabile della riforma daziaria vuol essere quindi un ben inteso ordinamento del credito fondiario.

Questo d'altronde è richiesto dalla pubblica morale. siccome il solo mezzo di sanare una delle più inveterate ed inevitabili piaghe, cioè dell'usura che sì crudelmente rovina i piccoli proprietarii.

Le incessanti e vigili cure della pubblica autorità riuscirono finora vane ed infruttuose contro questo malefico abuso, il quale si cela ordinariamente sotto le apparenze della più inviolabile legalità, ed in tal guisa si pone in salvo da ogni gravame di repressione.

Egli è oggidì una verità troppo riconosciuta e pro-

clamata da tutti per essere necessario di dimostrarla, che una legge contro l'usura sarebbe la rovina del credito, se pur si giungesse a renderla pratica ed efficace.

Una tal legge dovrebbe necessariamente ammettere contro gli atti autentici e solenni una prova per testimonii affine di ricercare l'usura palliata sotto altre forme. Ora quanti onesti capitalisti non sarebbero esposti allora a vedersi trasformati in usurai dalla mala fede dei loro debitori! Quanti mutuatarii non ricorrerebbero all'eccezione dell'usura per scemare l'ammontare dei loro debiti, per strappare anche la totale loro rimessione! Quanti mutuanti sarebbero dai mutuatarii minacciati di un procedimento penale per reato di usura, e dell' infamia col mezzo di false testimonianze!

I soli mezzi attuabili contro l'usura sono quelli indiretti; la sola legittima influenza che il potere legislativo può esercitare sulla ragione dell'interesse, è di rimuovere gli ostacoli che si oppongono alla facile offerta dei capitali, e di dar vita ad instituzioni destinate a somministrare ai proprietarii agevoli modi di rinvenire il danaro di cui abbisognano.

E in vero solo quando il danaro sarà offerto ovunque a tenue interesse, scompariranno le contrattazioni usurarie, mascherate ed autorizzate oggidì dalla legge stessa che le riprova e le condanna.

Se quindi l'abuso ognor crescente e moltiplicantesi vuolsi sradicare; se vuolsi dare un pronto ed efficace sollievo al miserando stato in cui sono i piccoli proprie-

tarii; se finalmente si vuol porre un argine alla riproduzione del più terribile flagello delle nostre campagne, è necessario, anzi indispensabile procedere ad un ben inteso ordinamento del credito fondiario, siccome preludio ed avviamento a quello dell'ordinamento di un ben inteso credito agricolo.

A tutte queste considerazioni un'altra vuolsene aggiungere della massima importanza, ed è quella che positivamente la proprietà fondiaria è in uno stato reale di sofferenza e che essa è seriamente minacciata, se non si giunge ad alleviarla dal soverchio peso che sopra di essa gravita.

Ora nello stato attuale delle nostre finanze è non solo impossibile il diminuire le pubbliche contribuzioni, ma difficilmente sarà fattibile di non aumentare eziandio la prediale.

Se quindi vuolsi alleviare la proprietà fondiaria, non vi ha altro mezzo che di porla in grado di convertire l'interesse dell'enorme debito ipotecario che gravita sopra di essa.

È chiaro che, se pel fatto di un mezzo finanziario qualunque si potesse diminuire di uno od anche solo di mezzo per cento l'interesse di tale debito, questo equivarrebbe ad un alleviamento di una metà o del quarto della contribuzione prediale.

Se eziandio con un ben inteso sistema di sdebitazione si giunge a necessariamente diminuire l'asse del debito ipotecario, e per mezzo degl'interessi composti a dimi-

muirlo con un capitale minore della metà di quello che fu mutuato, è chiaro che parimenti di gran lunga si alleviranno i pesi che gravitano sopra la proprietà fondiaria.

Or questi risultamenti essendosi ottenuti in Germania ed altrove per mezzo d'instituzioni speciali di credito fondiario, l'esperienza ci addita il mezzo più efficace e più conveniente ad alleviare quei mali, che siam venuti accennando, quello essere di un buon ordinamento del credito fondiario.

In quanto poi all'opportunità di questo, tuttochè sia già sufficientemente dimostrata da quanto siamo andati finora dicendo, viene chiarita ancora dalla necessità di dare un appagamento alla pubblica opinione che in mille guise si manifesta a tale proposito; dalla necessità di provare ai contribuenti, che se le esigenze del pubblico erario costringono il Parlamento ed il Governo ad imporre loro ingenti sacrifizi, concordi e solleciti sono eziandio i poteri dello Stato nel promuovere ed attuare tutte quelle instituzioni che migliorar possono la loro condizione; dalla necessità finalmente in cui si trova un paese di camminare di pari passo cogli Stati vicini, in quelle innovazioni che hanno per oggetto l'aumento della ricchezza nazionale ed il benessere dei popoli.

A proposito di questa ultima necessità e nella specialità appunto del credito fondiario, così si esprime il signor Royer:

« L'immaginazione si rallegra all'idea delle mara-
» viglie che potrebbe compiere un sistema di credito fon-

» diario che permetterebbe di estinguere e rinnovare tre
» volte in un secolo, mediante quattro o quattro e mezzo
» per cento d' interesse temporario, un capitale di cento
» cinquanta milioni di franchi sopra una superficie eguale
» a quella della Silesia, e d' impiegare così in cadun se-
» colo pressochè un mezzo miliardo in migliorie agra-
» rie sopra questa superficie di terreno.

» Ma sarebbe pericoloso per il mantenimento dell'equi-
» librio necessario alle relazioni internazionali, che gli
» altri popoli si lasciassero precedere di molto in questa
» via di progresso e di benessere.

» Non vi sarebbe in fatto concorrenza possibile nella
» produzione delle materie prime, fra uno Stato il cui
» suolo sarebbe gravato da considerevoli debiti ipotecarii,
» assorbendo il credito dei proprietarii e tutta la parte
» del loro reddito che potrebbe consacrarsi a migliora-
» menti agrarii, ed un altro Stato perpetuamente libero
» da questi debiti, godente di un credito florido, ed
» usandone per eseguire ogni anno nuovi e capitali mi-
» glioramenti.

» Il reddito perpetuo e considerevole di questi mi-
» glioramenti, aumentando l'agiatezza di tutte le classi
» della popolazione, darebbe alle arti il più potente in-
» coraggiamento, e faciliterebbe la percezione e l'au-
» mento delle imposizioni, in modo da promuovere le
» intraprese più gigantesche nello Stato, che profitterebbe
» esclusivamente di così grandi vantaggi ».

Noi non ci faremo a dimostrare maggiormente la

convenienza del riordinamento del credito fondiario anche sotto questo aspetto. Solo osserveremo che mentre abbiamo colla riforma daziaria chiamati in concorrenza con i nostrali, i prodotti agrarii francesi, e nulla facciamo per sostenere questa concorrenza, la Francia riordinò il suo credito fondiario, e promuove con ogni possa la sua agricoltura. Osserveremo inoltre che si va ogni giorno scemando quella sproporzione che esisteva or sono pochi anni fra quella potente e vicina nazione e noi, per le migliori condizioni in cui eravamo, sia relativamente alla produzione delle materie prime, sia rispetto all' asse del debito pubblico, sia finalmente circa all' ammontare delle contribuzioni che gravano i proprietarii di stabili nelle due contrade.

Riassumendo quindi quanto siamo andati dicendo in questo capitolo, risulta:

1.° Che i proprietarii di stabili sono generalmente nella più infelice condizione di credito, per cui ogni miglioramento agrario che richiegga l' impiego di capitali fissi, è, se non impossibile, per lo più rovinoso;

2.° Che questa inferiorità di credito della proprietà immobiliare e dell'agricoltura non è causata dal difetto di numerario nel paese, nè fino ad un certo punto del suo riparto, ma sibbene dagl' incagli frapposti dalla legislazione stessa e dal difetto d'instituzioni speciali di credito fondiario;

3.° Che sebbene il nostro regime ipotecario sia di gran lunga migliore del francese, e che quindi il pro-

prietario di stabili sia da noi in meno cattive condizioni di credito, tuttavia il mutuante non può avere una certezza assoluta, che il pegno offertogli in ipoteca sia incommutabilmente posseduto da chi lo offre; che questo pegno non sia vincolato ad altri per privilegi od ipoteche legali in tempo utile per essere inscritte; che finalmente detto pegno sia di un valore bastevole;

4.° Che quand'anche il mutuante accorto e prudente giunga a cautelarsi sopra la solidità ed il valore del pegno, esso trova incagli d'ogni maniera, sia per cedere ad altri il suo credito, sia nella procedura e nelle spese necessarie, per conseguire il suo capitale alla scadenza stabilita;

5.° Che non minori difficoltà incontrano dal canto loro i proprietarii che abbisognano di capitali, sia per la natura dell' impiego al quale lo destinano, sia per rinvenirli disponibili in tempo ed in quantità convenienti, sia finalmente per le spese inerenti al prestito.

6.° Che gl'incagli frapposti al prestito sopra ipoteca lo rendono soverchiamente oneroso, segnatamente ai piccoli possidenti, e lasciano quindi questi in balìa dell' usura, la quale si trova così, non che tollerata, agevolata dalla legge stessa;

7.° Che non solo per induzione da quanto avviene in Francia, ma eziandio dai dati statistici patrii consta che il numero dei prestiti inferiori a lire 500 presso di noi costituisce la metà circa dell'ammontare dei prestiti che si effettuano ogni anno nel paese;

8.° Che i $^1/_3$ di questi mutui non eccedono le lire 2,000 caduno;

9.° Che l'ammontare totale delle ipoteche inscritte, desunto dai dati statistici raccolti nel 1857, e da quelli pubblicati recentemente nella statistica giudiziaria, è di due miliardi e più, e che quindi il debito ipotecario che effettivamente gravita sopra le proprietà fondiarie, non può valutarsi a meno di un *miliardo e duecento milioni;*

10. Che questo debito è pressochè il quinto del valore venale della proprietà fondiaria, e che il suo interesse e la contribuzione prediale assorbono circa la metà del reddito del suolo coltivo;

11. Che la condizione di credito dell' agricoltura peggiorò dal 1848 a questa parte;

12. Che sotto ogni aspetto la sempre crescente divisione della proprietà rende indispensabile l'ordinamento del credito fondiario, se non si vuole attutire i benefici effetti politici ed economici di questa divisione;

13. Che questo ordinamento essendo il solo mezzo di rendere possibile l'impiego di capitali in miglioramenti agrarii, è una ineluttabile necessità della riforma daziaria, mercè la quale siamo entrati nella via del libero scambio, quel sommo postulato della scienza economica;

14. Che quest'ordinamento è eziandio il solo mezzo, se non di sanare, di rimediare almeno ad una delle più inveterate piaghe della morale pubblica, l'usura che si crudelmente rovina le nostre terre;

15 Che nella impossibilità in cui siamo di diminuire la imposta prediale, l'unico mezzo di alleviare la proprietà immobiliare, è l'ordinamento del credito fondiario, perchè esso diminuerà necessariamente l'interesse del debito ipotecario, e ne agevolerà la restituzione;

16. Che finalmente, quand'anche tutto non militasse per dimostrare la convenienza, la necessità e la opportunità di ordinare il nostro credito fondiario, il non farlo, quando la Francia lo ha fatto, sarebbe sommamente pericoloso, perchè sarebbe rendere impossibile ogni concorrenza con questa potente e vicina nazione, nel punto stesso in cui abbiamo aperto i nostri mercati ai suoi prodotti.

CAPITOLO QUINTO.

Delle principali obbiezioni che si muovono contro lo stabilimento d'istituzioni di credito fondiario.

Chiarita la necessità e l'opportunità del riordinamento del credito fondiario nei Regii Stati, con quali mezzi vi si dovrà procedere?

A noi pare, che vista l'urgenza di provvedere quanto più sollecitamente sarà fattibile a questo riordinamento; considerate le condizioni del pubblico erario, e tenuto finalmente conto eziandio della pubblica opinione, debbasi compiere senz'altro intervento per parte dello Stato, fuor quello strettamente indispensabile per rendere possibile a società private di costituirsi all'oggetto di somministrare ai proprietarii di stabili un credito utile.

Nel limitare siffattamente il riordinamento del credito fondiario, non intendiamo menomamente precludere la via a maggiori e radicali riforme tendenti a migliorare

il credito individuale dei proprietarii; chè anzi le crediamo necessarie appunto allo sviluppo ed all'incremento delle instituzioni speciali di cui promoviamo l'immediata attuazione.

Invochiamo quindi la riforma ipotecaria che compier debbe le lacune tuttora esistenti nella nostra legislazione. Invochiamo la formazione del cadasto, e poscia la trascrizione obbligatoria di tutti gli atti che direttamente od indirettamente influire possono sulla proprietà immobiliare. Invochiamo finalmente tutte quelle altre riforme che possono essere atte a ridonare vita ed incremento al credito individuale dell'agricoltore e del proprietario di stabili.

Ma siccome esse richieggono necessariamente molti studii e molto tempo, e non possono d'altronde da sè sole soddisfare a tutte le esigenze del credito fondiario; invochiamo immediatamente l'attuazione del meccanismo finanziario acconcio a riordinarlo efficacemente, perchè esso può attuarsi, anche indipendentemente da quelle, per mezzo di alcune misure eccezionali, e perchè, attuandosi tosto di presente, recherà notevoli vantaggi alla proprietà fondiaria ed all'agricoltura, mentre si andranno studiando le bramate maggiori riforme.

Tuttavolta però prima di esaminare quali sieno le condizioni indispensabili per il buon andamento delle instituzioni speciali per mezzo delle quali si debbe, a parer nostro, riordinare il credito fondiario, preme dimostrare la insussistenza delle obbiezioni che si muovono contro lo stabilimento di dette instituzioni.

Ella è cosa naturale, cosa per così dire inerente alle migliori proposte, come agli uomini di maggior vaglia, l'avere avversarii, l'andare soggetti alla critica, perchè l'attenzione pubblica, occupandosene, le studia, le discute, le approva o le biasima, assai spesso con viste preconcette e non sempre spassionatamente.

Egli non è quindi da maravigliarsi se il credito fondiario sia fatto bersaglio di tante obbiezioni, quando il suo ordinamento minaccia seriamente l'usura, e sembra a primo aspetto dover compromettere la esistenza di molti uffizi alimentati dal mutuo ipotecario. Ma se le obbiezioni che si fanno al credito fondiario sono naturali, preme dimostrare che esse non possono resistere ad un serio esame.

E per vero dicesi:

Un ordinamento speciale del credito fondiario è una innovazione promossa dalla scuola socialistica, e quindi per ciò solo oltremodo pericolosa.

Per quanto insussistente sia, segnatamente nel nostro paese, una siffatta obbiezione, tuttavolta veggendola replicatamente posta in campo da uomini distinti, così nell'inchiesta del Consiglio di Stato in Francia che nella discussione della Camera dei Rappresentanti nel Belgio, riputiamo doverla tosto combattere per la prima.

Se tutti i principii di cui s'informa la scuola socialistica, si dovessero respingere per ciò solo che da essa vengono propugnati, noi riputiamo che si riescirebbe appunto là dov'essa mira, alla distruzione cioè

dell'ordine sociale attualmente stabilito. L'errore di tale scuola sta non tanto nei principii quanto nelle conseseguenze che se ne vogliono trarre, quanto segnatamente nell'applicazione pratica di essi. Che se molti di questi sono erronei e sovversivi, molti altri sono eziandio buoni, e sono pure gli stessi che informano e mantengono in assesto la società.

Ora egli è appunto nella bontà, nella verità di certi principii cardinali, che la scuola socialistica trova il mezzo di mascherare le sue dottrine sovversive. Egli è appunto perchè sembra rispondere ad una aspirazione naturale e generale degli spiriti verso il benessere che essa, mille volte confutata, propaga tuttavia i suoi sofismi. Egli è appunto perchè i Governi per indolenza o per trascuranza non rispondono a queste aspirazioni, compiendo certe riforme attuabili, e che sarebbero conseguenze logiche di codesti sani principii, che essa trae buon argomento per ispeculare sui bisogni insoddisfatti delle popolazioni, e adulandole con fallaci ma seducenti promesse, traviarne talvolta una parte al punto di renderla strumento di gravi sciagure.

Se nel mezzo dell' incivilimento e della prosperità generale, la dottrina assurda del socialismo riuscì a sorgere e grandeggiare per modo di seriamente minacciare nelle sue fondamenta la società attonita, a noi pare che ciò debba imputarsi anzitutto, se non esclusivamente, a siffatte cause.

Ciò posto, l'ordinamento del credito fondiario essendo

una delle questioni la cui soluzione interessa maggiormente la popolazione, la trascuranza dei Governi nel provvedervi doveva fornire ed ha in fatto fornito un mezzo acconcio al socialismo per impugnare l'ordine attuale della società, prendendo per leva il malessere della popolazione e per punto d'appoggio l'indolenza dei Governi.

Ed invero appare dall'inchiesta del Consiglio di Stato, ed è cosa di fatto incontestabile, che ai debiti che schiacciano la piccola proprietà in Francia, si debbe attribuire il gran numero di proseliti, che i socialisti riuscirono a farsi nelle campagne in mezzo ad una popolazione fino allora la più tranquilla, la più aliena da idee sovversive.

D'altronde, ove ciò avesse bisogno di maggiore dimostrazione, ben lo proverebbe ad evidenza quanto succedette in Germania. Quantunque sia questo il paese d'Europa, dove il socialismo sia teoricamente più diffuso, pure a malgrado della grande effervescenza degli spiriti, a malgrado della costituzione essenzialmente aristocratica della proprietà, la rivoluzione del 1848 non assunse quivi quel carattere pericoloso che vestiva in Francia, per il solo motivo che i proprietarii non vi sono così oberati.

Lungi quindi dal vedere un pericolo nello stabilimento d' instituzioni di credito fondiario, perchè esse furono promosse dai socialisti, noi ravvisiamo in ciò una necessità d' introdurle, perchè non avvi a parer nostro migliore e più efficace mezzo di combattere il socialismo

che d'introdurre nelle instituzioni sociali quei miglioramenti ragionevoli e possibili, in nome dei quali esso giunse a prendere consistenza.

Se questa nostra asserzione potesse essere contraddetta, ricorderemo il fatto già da noi citato nel capitolo II, cioè che uno dei primi atti di Napoleone III dopo il 2 dicembre fu appunto l'ordinamento delle società di credito fondiario.

Si oppone d'altra parte allo stabilimento di queste società, che

L'enormità del debito ipotecario non è motivo bastevole per introdurre innovazioni nel sistema del credito fondiario, dacchè anzi puossi considerare questa importanza medesima del debito qual prova di credito, e quindi di prosperità.

A questa obbiezione così risponde il sig. Chegaray:

« È facile rispondere che senza dubbio l'importanza
» dei prestiti prova l'abbondanza dei capitali e l'agia-
» tezza dei mutuanti; ma per provare nello stesso
» tempo la prosperità dei proprietarii mutuatarii con-
» verrebbe che i prestiti si facessero generalmente ad
» una ragione d'interesse moderata e proporzionata al-
» l'importanza dei redditi. Ora il fatto, di cui l'esistenza
» è dimostrata, prova precisamente il contrario. E come
» sarebbe egli possibile considerare qual prospera una
» situazione, nella quale stipulazioni condannate dalla
» legge, siccome usurarie, sono diventate il diritto comune
» del maggior numero delle operazioni di prestito? »

Noi poi soggiungeremo che, quand'anche l'importanza del debito ipotecario si potesse ammettere qual prova di credito e quindi di prosperità, siccome è incontestabile che sulla totalità dei prestiti sopra ipoteca che si effettuano oggidì, pochi sono destinati a miglioramenti agrarî; così sarebbe pur sempre necessario ordinare un sistema di credito, con cui possano promuoversi questi miglioramenti. Per altra parte, quand'anche il debito ipotecario fosse prova di prosperità, è fuor di dubbio che questa prosperità aumenterebbe quando a detto debito un altro meno oneroso fosse sostituito. Ad ogni modo pertanto, quand'anche la stessa enormità del debito ipotecario potesse dimostrare l'affluenza dei capitali verso l'agricoltura e la prosperità della proprietà fondiaria, sarebbe pur sempre necessario d'introdurre innovazioni nel sistema attuale di credito, se non altro per renderlo meno oneroso, e per sostituire al rovinoso sistema della restituzione integrale del capitale a breve scadenza, quello della sdebitazione a lunghe more per mezzo di annualità di riscatto.

Si obbietta da altri, *il saggio dell' interesse in un colle spese pagate dal proprietario di stabili, non è in media più elevato di quello che pagano i negozianti e gl'industriali, i quali per uno sconto o per un interesse pagano talvolta il 7 e l'8 p. °/₀, commissione compresa.*

Ma quando ciò fosse, questo sarebbe a parer nostro il miglior argomento non già per combattere, ma sì per

dimostrare la necessità dello stabilimento d' instituzioni speciali di credito fondiario.

Ed in vero non si può esigere da un capitale un frutto maggiore di quello che esso produce nell' industria in cui viene impiegato, e per altra parte questo interesse debbe necessariamente diminuire in ragione della solidità dell' impiego. Se altrimenti fosse, non vi sarebbe credito propriamente detto, perchè mancherebbe la fiducia che ne è l'essenza, e vi sarebbero semplicemente mezzi più o meno onerosi di procurarsi capitali.

Ora la parità d'interesse che si vorrebbe stabilire fra il commercio e l' industria, che trasformano rapidamente i capitali impiegati, e ne traggono un pronto ed elevato utile, e l'agricoltura che, nel maggior numero dei casi, li impiega nel suolo e ne trae un lento profitto, sarebbe tutta a detrimento di quest' ultima.

Per altra parte, come osserva il sig. Chegaray, il proprietario solvibile di stabili liberi dovrebbe, a parità di circostanze, pagare un interesse minore del negoziante il più accreditato, perchè il pegno ipotecario è incontrastabilmente il migliore di tutti, sia in se stesso, sia nell' opinione dei capitalisti mutuanti.

Egli è ciò che succede in Germania, e puossi credere sarebbe pur anche ciò che succederebbe in Francia e da noi, se le cose fossero veramente in uno stato normale.

Le instituzioni di credito fondiario, oppongono altri, *nate in paesi di latifondi e di grande coltura, e stabi-*

lite nell' esclusivo interesse dell' aristocrazia, non si piegano alle esigenze nè della moderna costituzione della proprietà, nè dei principii democratici che informano i nostri Codici.

L' obbiezione starebbe, quando fosse una condizione finanziaria che avesse, nell'origine delle associazioni territoriali, escluso le piccole proprietà; quando fosse un carattere essenziale di queste instituzioni di concentrare la proprietà nelle famiglie nobili; quando fosse una necessità del meccanismo delle loro operazioni il mantenere elevatissimo il *minimum* dei loro prestiti. Ma se fu una considerazione politica che nell' origine destinò esclusivamente alle proprietà nobili le instituzioni di credito fondiario, fu di poi eziandio una considerazione politica che le fece altrove stabilire per isvincolare appunto dalla nobiltà i contadini, e costituire la piccola proprietà. D'altra parte sotto il punto di vista finanziario, sotto quello del meccanismo delle loro operazioni, il vero principio che informa le instituzioni di credito fondiario riceve ogni soddisfacimento desiderabile, purchè vi sia un certo rapporto fra il valore del pegno e l'ammontare della somma mutuata. La base del credito fondiario è una certa armonia fra la quotità del credito aperto e la quotità della garanzia offerta. Qualunque sia quindi l'importanza del prestito, questa proporzione fino ad un certo limite estremo rimarrà sempre la stessa. I prestiti saranno meno considerevoli, ma non saranno meno sicuri fino a tanto che il valore del pegno non divenga

insufficiente ad assicurare contro le eventualità delle spese d' espropriazione.

« È compiutamente inesatto (dice il sig. Frère-Orban
» nell'esposizione dei motivi della legge belgica) è com-
» piutamente inesatto il dire che l'esclusione della pic-
» cola proprietà sia stata nello spirito dei fondatori una
» condizione di successo delle instituzioni di cui si tratta».

Il sig. Josseau nella sua relazione, alla pagina 39, osserva a questo proposito, che « le leggi democratiche
» hanno introdotto principii nuovi nella storia di queste
» instituzioni, e che per ogni dove si è pensato ai mezzi
» di renderle accessibili alla mezzana ed alla piccola
» proprietà ».

Ciò risulta infatti dal *minimum* dei prestiti, il quale si è abbassato oggi in certe associazioni sino al punto in cui non si potrebbe andare più oltre senza compromettere l' instituzione.

Così per esempio la cassa di credito dell'Assia Elettorale fa prestiti su ipoteca di 100 talleri (375 lire), e la cassa di prestiti di Assia Darmstadt ne fa di soli 100 fiorini (ll. 212).

Per altra parte, se in molte instituzioni di credito della Germania la nobiltà e le grandi proprietà sono favoreggiate dalle associazioni territoriali, queste ammettono ciò nientemeno eziandio la mezzana e la minuta proprietà ; ed alcune di esse sono od almeno furono recentemente stabilite nel mero scopo di favorire la classe dei contadini.

E per vero abbiamo nel secondo capitolo riferito come

in Russia nel 1847 fu creata per le provincie polacche del Baltico una instituzione destinata a prestare danari ai contadini, onde essi possano acquistare terreni, e fu perciò denominata *Cassa dei contadini*.

Non si può quindi dire che le associazioni territoriali del nord sieno esclusivamente destinate alla grande proprietà, ed applicabili ad essa sola, quando hannovi di siffatte instituzioni nel mezzo della Germania, ed in contrade, dove tale e tanta è la divisione del suolo che già il legislatore dovette preoccuparsi degl' inconvenienti, che ne derivano per la sua coltura.

Ma a siffatti esempi altri più concludenti per noi ci offrono la Francia che già stabilì instituzioni di credito fondiario, ed il Belgio che vuolsi considerare come se le avesse fondate; imperocchè in questi due paesi le condizioni dell' agglomeramento della popolazione sono a un dipresso le stesse chè le nostre, e maggiore è la divisione della proprietà (1).

Ora se nel paese di Baden, nel Wurtemberg, in una parte della Baviera esistono e prosperano instituzioni di credito fondiario; se in Francia già sono attuate tre società, e se ne sta progettando una nel Belgio, perchè

(1) La Francia con una popolazione di 35,401,761 abitanti sopra una superficie di 52,768,619 chilometri, aveva, nel 1842, 11,511,841 parcelle cadastrali o quote fondiarie.

Il Belgio nel 1848 con una popolazione di 4,359,090 sopra una superficie di 2,945,393 aveva 5,653,961 parcelle cadastrali.

Da noi le provincie di terraferma con una popolazione di 4,368,972 abitanti sopra una superficie di 968,357 ettari, hanno 968,357 parcelle cadastrali.

mai sarebbe ostacolo allo stabilimento di esse nel nostro paese l'agglomerazione della popolazione e la divisione delle proprietà?

Ma, dicesi, *osta la vigente legislazione allo stabilimento d' instituzioni speciali di credito fondiario.*

Se ciò s' intende in modo assoluto, volendo significare che lo stabilimento di siffatte instituzioni è incompatibile colla vigente legislazione, senza che si venga ad illegalità od a riforme sovversive, l'obbiezione cade di per sè stessa. Se per contro s'intende con ciò accennare alla necessità di riforme legislative per togliere gl'incagli che si frappongono al credito utile del proprietario di stabili, questo argomento, anzichè oppugnare lo stabilimento delle instituzioni in discorso, milita in suo favore.

Il credere impossibile lo stabilimento d' instituzioni speciali di credito fondiario senzachè esso sia in opposizione alle vigenti leggi, od esiga in esse riforme radicali e sovversive dei principii che le informano, è esagerarsi lo scopo delle medesime, è farsene un' idea intieramente falsa.

Tali instituzioni producono maggiore o minore vantaggio, secondo che la legislazione del paese ove sono fondate, più o meno le favorisce. Tuttavia possono stabilirsi ovunque, senzachè seco traggano necessariamente una radicale riforma legislativa. Certo le leggi e segnatamente certi codici ipotecarii della Germania favorirono lo sviluppo delle associazioni territoriali. Ma se non troveranno nel nostro paese condizioni propizie al loro

successo, nulla però nella nostra legislazione si oppone a che sorgano instituzioni destinate a facilitare i prestiti ipotecarii, e la liberazione della proprietà fondiaria.

Queste sorgeranno come le banche e le altre società commerciali; saranno nello stesso modo regolate; e se più alle società d'assicurazioni si accosteranno che agli stabilimenti di credito propriamente detto, esse renderanno tuttavia non piccoli servizi all'agricoltura ed alla proprietà fondiaria.

Cosi sorsero in Francia, dove pure esistono le ipoteche occulte, la cassa ipotecaria di Parigi e quella di Marsiglia, e nel Belgio la cassa dei proprietarii ed altre.

Ma siccome questi esempi, mentre provano che lo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario non è incompatibile colla vigente legislazione, dimostrarono eziandio che esse non possono con efficacia procedere, rimanendo nel diritto comune, così sta l'obbiezione che combattiamo, nel senso che le leggi vigenti vogliono essere modificate onde poter giungere ad un ben inteso ordinamento del credito fondiario. Ciò posto, non v'ha dubbio che, senza modificare le leggi sopra la costituzione dei crediti ipotecarii e sulla loro trasmissione, sopra le ipoteche legali ed i privilegi, sopra l'espropriazione, l'ordine ec., non si potranno stabilire buone ed utili instituzioni.

Ma se tali modificazioni sono richieste dalle esigenze del credito della proprietà fondiaria, se vi è urgenza e necessità di svincolare questo credito dalla legislazione stessa che lo comprime ed osteggia, gli ostacoli che

quest' ultima frappone al regolare e buon andamento d' instituzioni speciali di credito fondiario, non possono formare un' obbiezione ragionevole contro lo stabilimento delle medesime, se non in quanto, per rimuovere tali ostacoli, fossero necessarie riforme legislative sì fattamente radicali, sì fattamente sovversive da apportare il disordine nelle proprietà e nelle famiglie.

Ora quand' anche si voglia che, per ridonare al credito fondiario la sua libertà a riguardo degli individui, sia necessario ricorrere ad innovazioni assai gravi nella legislazione, siccome per lo stabilimento d' instituzioni speciali, semplici eccezioni al diritto comune basterebbero. queste, mentre non potrebbero essere pericolose, gioverebbero appunto a somministrare gli elementi per giudicare praticamente dell' opportunità e della convenienza di tradurle in riforme generali.

Non vi ha via di mezzo: o si riconoscono e si vogliono migliorare le anormali condizioni della proprietà fondiaria, o non. Se si nega il male o si ripugna al rimedio, l' obbiezione dedotta dallo stato della vigente legislazione sussiste; ma se si crede all' evidenza ed alla più stringente necessità, la convenienza e la opportunità dello stabilimento d' instituzioni speciali di credito si avvalorano appunto da ciò che le vigenti leggi vi oppongono gravissimi ostacoli.

E invero, se vuolsi necessariamente premunire questo credito contro tutti i pericoli che oggidì lo rendono così funesto all'agricoltura ed alla proprietà immobiliare; se

è perciò mestieri modificare la vigente legislazione, non vi ha mezzo più pronto, più acconcio e più prudente ad un tempo, che il farlo per mezzo d'instituzioni speciali di credito fondiario rette da una legislazione speciale.

Questa eccezione al diritto comune è giustificata dalla particolare e continua sorveglianza, che il Governo eserciterà sopra tali instituzioni, dalla incontrastabile loro utilità pubblica e dalla natura affatto eccezionale delle loro operazioni. Essa è d'altronde resa indispensabile e giustificata eziandio dalla mutata condizione dei tempi, e dacchè l'attuale legislazione, che determina le relazioni del mutuante e del mutuatario, non ha previsto, nè poteva prevedere le necessità che risulterebbero sia dai prestiti riscattabili per mezzo di annualità, sia dalle obbligazioni fondiarie emesse in rappresentanza di questi prestiti. Infatti essa contiene disposizioni che incagliano il buon andamento di siffatte operazioni, e ne ommette altre, il cui difetto loro sarebbero sommamente pregiudizievoli.

Le instituzioni di credito fondiario, secondo alcuni, *mobilizzano il suolo,* secondo altri, *rendono indispensabili e soverchiamente numerose le espropriazioni forzate.*

Un'apparenza fallace, una erronea e falsa idea delle obbligazioni fondiarie e della loro circolazione, ed una non perfetta conoscenza delle operazioni delle instituzioni di credito fondiario possono solo dar luogo a queste due obbiezioni, che per la loro natura congiungiamo insieme affine di combatterle simultaneamente.

In primo luogo, come mai sospettare tendenti alla mo-

bilizzazione del suolo instituzioni che ebbero nascimento, e sono in piena attività da 80 anni e più in paesi governati da leggi feudali, fra maggioraschi e *fidecommissi*, dove la proprietà non è, per così dire, trasmessibile per contratti?

Nella loro origine, lo scopo delle associazioni territoriali fu di procurare capitali ai proprietarii di poderi inalienabili: perciò non poteva tendere alla mobilizzazione del suolo. Il loro fine fu di aiutare i feudatarii a rilevare le proprie possessioni dal basso stato, in cui erano cadute per cagione delle guerre, ed hanno costantemente agito con tale intento.

Che se l' idea delle lettere di pegno fu in sulle prime fraintesa dal nostro compatriota Solera, che volle ravvisare in esse una emissione di titoli privati; se dietro tale errore la legge di messidoro ha fatto facoltà a tutti i proprietarii di emettere obbligazioni ipotecate sui loro fondi, e così ha generato confusione e disordine, ne segue egli forse che lo stabilimento d' instituzioni analoghe a quelle della Prussia o della Polonia, debba produrre effetti d' egual natura?

Nè da quanto avvenne in Francia prima del 1852 si può legittimamente conchiudere che lo stabilimento d'instituzioni simili, aventi per iscopo la circolazione d'obbligazioni ipotecarie, sia nel nostro paese impossibile. Perocchè a che rileva mai, se la maggioranza delle Corti reali di quel paese siasi dichiarata contro la trasmissione per girata dei titoli ipotecarii, la circolazione, che dalla medesima si origina, nulla avendo di comune colla cir-

colazione delle lettere di pegno? Ed anche nel caso, che si ammettesse siffatta trasmissione, già abbiamo altrove dimostrato che avrebbe un tenuissimo risultato.

Ma là dove il credito fondiario fu riordinato, si trova forse questa trasmissione per mezzo di girata di semplici titoli ipotecarii privati? o si trova invece la circolazione di un titolo generale sostituito ai varii titoli privati, ed emesso da un' associazione o da una società rappresentante la massa dei debitori ipotecarii?

La prova che non vi ha nulla di comune fra la questione proposta alle Corti reali di Francia e la circolazione delle lettere di pegno, sta in che la Corte di Nancy, la quale ha votato nel senso della maggioranza, propose essa medesima lo stabilimento d' instituzioni di credito fondiario analoghe a quelle della Germania.

Ben comprendiamo, come la circolazione dei titoli ipotecarii, quale si voleva allora, e si ripropone ora in Francia, potesse apportare gravi inconvenienti; ma osserviamo che, se inconvenienti tali si fossero rilevati pure nelle associazioni prussiane, queste invece di propagarsi in tutta Alemagna, avrebbero dovuto già da lungo tempo soccumbere al vizio della loro organizzazione.

D'altra parte le instituzioni di credito fondiario facilitano il mutuo ipotecario, ma non ne variano la natura.

Il contratto di mutuo ipotecario nella nostra legislazione non trasferisce la proprietà del debitore al creditore; ma solo assicura quest' ultimo che, se le condizioni del contratto non sono fedelmente adempite, egli col mezzo

della espropriazione dello stabile che guarentisce il suo credito, rientrerà nel suo avere.

L'espropriazione, cioè la trasmissione della proprietà del debitore al creditore, è l'*ultima ratio* del contratto, ed è, per così dire, da esso separata, poichè non è che la penalità prevista pel caso che le condizioni del contratto non sieno per parte del debitore adempiute. È una mera supposizione alla quale nell'atto del contratto non si crede; perocchè, se la cosa stesse altrimenti, questo contratto si muterebbe in una specie di vendita. Se l'espropriazione dovesse essere necessaria conseguenza del mutuo, nel qual caso solo converrebbe dire che il mutuo ipotecario mobilizza le proprietà, non si avrebbe più fiducia alcuna nelle vere condizioni del contratto, e pochissimi prestiti si opererebbero, perchè pochi capitalisti vorrebbero rimanere necessariamente proprietarii dello stabile in loro favore ipotecato. Ma le cose essendo altrimenti, è falso il credere che la circolazione di un segno estrinseco, emesso non da un individuo, ma da un'instituzione, di un segno che non è il titolo stesso, ma la rappresentanza di esso, mobilizzi il suolo.

Il credito fondiario pertanto mobilizza il credito della proprietà fondiaria, ma non già la proprietà medesima; mobilizza i valori passivi della produzione agraria, non già i valori attivi; vivifica in una parola, e rende per mezzo di un segno generale i contratti di mutuo ipotecario atti alla circolazione.

È erroneo eziandio il credere che le espropriazioni

forzate aumenteranno, perchè i fatti e lo studio delle instituzioni di credito fondiario provano il contrario. L' esperienza ha dimostrato che rari sono in Germania i casi d'espropriazione forzata, essendo per mezzo del sequestro che le Associazioni territoriali sono guarentite ed assicurano la regolare riscossione delle annualità.

D'altronde tale riscossione non incontra colà difficoltà nelle bene ordinate instituzioni, pochi essendo relativamente i debitori morosi, e pochissimi essendo quindi quelli contro dei quali si debbe procedere.

Ciò in fatti può desumersi dalla seguente tabella dei debitori morosi della *Cassa di credito d'Annover*, che ricaviamo dall'accreditata opera del sig. Josseau, già da noi citata ripetutamente:

ANNI.	NUMERO dei mutuatari	AMMONTARE TOTALE delle annualità dovute.	AMMENDE inflitte ai debitori morosi.		PROCESSURE GIUDIZIARIE contro i debitori morosi per la riscossione di dette ammende.	
			numero dei debitori morosi.	ammontare delle ammende	numero dei debitori morosi.	ammontare delle ammende
		TALLERI.		TALLERI.		TALLERI.
1846	16,568	256,372	170	3,950	62	480
1847	17,718	282,523	164	4,584	46	794
1848	18,806	316 603	128	4,032	28	472
1849	19,716	329,731	160	4,700	24	536
TOTALI . .	72,808	1,195,029	622	17,266	160	2,282
MEDIA ANNUA	18,202	298,757	155	4,317	40	570

Da questo quadro risulta che in quattro anni la somma in ritardo relativamente alla somma esigibile fu nella proporzione di quindici per ogni mille, e che in media annua, sebbene la proporzione fra i debitori morosi ed il numero totale dei mutuatarii sia stata di 0,86 circa per ogni cento, quella degli stessi morosi, contro i quali la instituzione dovette procedere giuridicamente, fu solo di 0,21 per ogni cento.

È ingiusto pertanto l'accusare le instituzioni di credito fondiario di un soverchio numero d'espropriazioni.

D' altronde vuolsi avvertire che, nello stato attuale di cose, l'espropriazione è generalmente provocata dalla non restituzione del capitale alla scadenza convenuta, e non già dal non regolare pagamento degli interessi, e che quindi le instituzioni di credito giungeranno sempre a farsi pagare le annualità senza ricorrere all'espropriazione. D'altra parte potrà sempre il legislatore rendere minori queste espropriazioni, sia somministrando altri mezzi pronti e sommarii per la riscossione delle annualità e costringendo le società ad adoperarli, sia vietando a dette società di ritenere gli stabili espropriati oltre ad un certo e determinato spazio di tempo, riputato necessario per la vendita di quelli che in siffatto modo fossero loro pervenuti. Con queste disposizioni, dal punto in cui non vi sarà utilità ad espropriare, non solo le espropriazioni non aumenteranno, ma diverranno inutili dacchè le società adopreranno tutti gli altri mezzi coercitivi, di cui dispongono, per assicurarsi il regolare paga-

mento delle annualità, il quale si effettuerà tostochè i debitori sapranno che saranno infallantemente costretti ad effettuarlo.

Un fatto patrio lo dimostra, ed è quello che si verifica negli stabilimenti di beneficenza, i quali, dacchè furono autorizzati a far riscuotere i loro proventi dagli esattori, non procedono più che rarissimamente ad espropriazioni.

Si obbietta eziandio, *che lo stabilimento d'instituzioni aventi per iscopo di facilitare i prestiti sopra ipoteca, apre la via alla dissipazione.*

« Tranne si voglia proscrivere il credito fondiario,
» dice il Wolowski, non si saprebbe fare un rimpro-
» vero alle associazioni territoriali per ciò che esse fa-
» voriscano i mutui.

« Dacchè il loro effetto immediato ed infallibile debbe
» essere di somministrare danaro ad un interesse più
» moderato, lungi dall' accelerare, impediscono soventi
» la rovina di coloro che si abbandonano a spese anche
» infruttifere, poichè fanno scomparire l' elemento che
» più contribuisce a consumarla, cioè la usura. La dis-
» sipazione è un bisogno del dissipatore, il quale trova
» sempre il mezzo di soddisfarlo; una buona orga-
» nizzazione di credito non ingenererà questo bisogno,
» ma solo diminuirà i dispendii ed i pesi che ne
» derivano ».

D'altronde per giudicare se un' instituzione di credito fondiario porti seco realmente il pericolo di favorire la

dissipazione, conviene por mente alle operazioni che essa compie.

Nel nostro paese una tale instituzione effettuerà l'estinzione in genere dei debiti ipotecarii preesistenti, interverrà a completare il prezzo delle compre di stabili, e farà infine prestiti sopra ipoteca. Ora nelle due prime operazioni non si saprebbe scorgere come possa condurre alla dissipazione, stantechè il danaro passa direttamente dalla cassa della instituzione alle mani del creditore o del venditore disinteressato. Nel prestito poi sopra ipoteca, la facilità con cui questo si eseguisce, viene equilibrata dal modo del pagamento, poichè il debitore si vede forzato a soddisfare regolarmente alle annualità dai mezzi speditivi di cui può far uso l'instituzione. La clausola poi, che riserva alle Società il diritto di poter chiedere il rimborso totale in caso di ritardato pagamento, fa sì che il debitore si abitua ad una regolarità nell'adempiere a' suoi impegni, e quindi è a poco a poco condotto a risparmiare. Questo compenso, questo equilibrio manterrebbe almeno le cose nello stato in cui sono oggigiorno. Onde non puossi altrimenti imputare ad un' instituzione di credito fondiario di favorire la dissipazione che imputandolo eziandio alla legge che autorizza il prestito sopra ipoteca.

Combattendo questa obbiezione, il sig. Chegaray osserva nella sua relazione:

« 1.° Che presa in modo assoluto essa avrebbe per
» conseguenza assurda una legislazione sistematicamente
» ostile ad ogni facilità di credito immobiliare;

» 2.° Che non si tratta per nulla di dare al proprie-
» tario un mezzo di mutuare senza misura, e che la
» legge debbe anzi imporre savie e prudenti restrizioni
» alla facoltà di far prestiti sopra ipoteca, di cui sa-
» rebbero investiti gli stabilimenti di cui si tratta;

» 3.° Che questi stabilimenti mutuanti od interme-
» diarii di prestito, dovranno necessariamente avere una
» autorità discrezionale analoga a quella che esercita
» la Banca quando ammette o rifiuta d'ammettere i ti-
» toli commerciali allo sconto, e che non sarà loro in-
» terdetto di prendere in considerazione la moralità del
» mutuatario e la prudenza delle sua amministrazione,
» come pure la solidità del pegno materiale offerto per
» sicurezza dell'operazione ».

D'altronde quando un'instituzione offre condizioni convenienti all'uomo savio e prudente, quand'essa concede all'uomo laborioso di usare di un credito che può permettergli di aumentare il suo benessere, dovrassi rinunciare a questi benefici effetti, solo perchè alcuni incauti potrebbero approffitarne per scialacquare il fatto loro?

Ma si dice ancora che, *se lettere di pegno emesse dalle instituzioni di credito fondiario del nord dell'Europa si accreditarono facilmente*, *e giunsero tosto a superare il pari*, *e si mantennero costantemente in favore*, *egli è perchè esse non furono emesse in concorrenza di rendite dello Stato*, *ovvero di buoni ed accreditati valori commerciali.*

Ammessa una bene ordinata e bene amministrata instituzione, non può avere alcun fondamento questa obbiezione, perchè siamo intimamente convinti che le obbligazioni fondiarie circoleranno, e saranno anzi ricercate tostochè sieno conosciute.

E per vero, quando esse abbiano il loro rimborso assicurato per regolari estrazioni a sorte; quando la loro trasmissione sarà di tutto punto equiparata a quella delle cedole del debito pubblico; quando finalmente il loro interesse sarà regolarmente pagato, perchè non avrebbero circolazione esse, mentre in sè racchiudono tutti i requisiti voluti per ciò, mentre circolano oggidì tante azioni commerciali che offrono non così sicuri vantaggi?

Nell'inchiesta del Consiglio di Stato in Francia non si contestò da nessuno in genere la circolazione delle obbligazioni fondiarie. Solo gli opponenti allo stabilimento di società di credito fondiario espressero l'opinione che questa circolazione sarebbe difficile nei primordii e ristretta; ma ciò non dichiararono già in massima generale, sibbene solo nella specialità delle società di mutuatarii le quali effettuano i loro prestiti col rilascio di dette obbligazioni, ed a cui soltanto accennava il progetto del Governo sottoposto alla disamina dello stesso Consiglio di Stato.

Ciò che debbe assicurare infallantemente a parer nostro la circolazione delle obbligazioni fondiarie di buone e solide instituzioni, si è che esse compiono appunto una lacuna nei titoli presentemente in circolazione, di car-

telle cioè le quali offrono tutte le garanzie che possono presentare le cedole del debito pubblico, e sono ciò nientemeno per loro natura al coperto dalle grandi fluttuazioni del mercato.

Come osservò benissimo il sig. Frère-Orban nella sua esposizione del progetto di legge del Belgio, vi ha una classe di capitalisti timidi, che al prestito ipotecario si addicono più particolarmente, che lo alimentarono finora, e che *a fortiori* lo alimenteranno maggiormente quando sarà in miglior modo ordinato.

E in vero, se malgrado incagli d' ogni maniera la proprietà fondiaria è giunta nel nostro paese ad avere un debito di oltre un miliardo, come supporre che le vengano meno i capitali, quando migliorate sieno le sue condizioni di credito?

L'errore sta in ciò che nella circolazione delle cartelle non si considera che la classe dei capitalisti speculatori, mentre sopra di questi poco assegnamento si debbe fare, quantunque colle modificazioni del riscatto per estrazioni a sorte con premii, anch' essi ricercheranno le obbligazioni fondiarie.

In quanto poi all'attribuire il successo delle lettere di pegno in Germania alla poca entità delle cartelle del debito pubblico in circolazione, il sig. Chegaray osserva essere questo un errore di fatto il più grave.

L'Austria ha un debito pubblico di 830 milioni di fiorini, somma eguale a cinque volte almeno il reddito annuale di questo impero. E ciò non impedisce pur tuttavia

la cassa di credito della Gallizia di procedere prosperamente.

Il debito pubblico della Prussia, quantunque relativamente moderato, è tuttavia di 600 milioni di franchi, somma eguale a tre volte il suo reddito. Eppure l'ammontare delle lettere di pegno emesse dalle varie sue associazioni territoriali, dietro i computi di Josseau, ascende a 368 milioni di franchi.

La Baviera ha un debito di 260 milioni di franchi, somma eguale a tre anni di reddito; e ciò nientemeno 30 milioni di lettere di pegno vi sono in circolazione.

Nel Wurtemberg, con un debito di 70 milioni, circolano 12 milioni di lettere di pegno.

E così dicasi di varii altri Stati della Germania, dove o più o meno avvi un debito pubblico, esistono vie ferrate ed azioni commerciali; e pur nullameno le lettere di pegno circolano e sono ricercate.

Nell'inchiesta del Consiglio di Stato, il sig. Wolowski diceva che se qualche timore dovesse concepirsi per la concorrenza fra le cartelle del debito pubblico e le lettere di pegno od obbligazioni fondiarie, dovrebbe aversi per le cedole del debito pubblico, ma che tuttavia questo timore non può aver fondamento, perchè questi due titoli di credito si coadiuveranno invece l'un l'altro.

Si forniscano solo i mezzi legislativi necessarii alle instituzioni di credito fondiario, si circondino di una savia ed incessante sorveglianza del Governo, e le loro cartelle, ne siamo intieramente convinti, dopo superate le

prime difficoltà inerenti alla novità di un titolo di credito, circoleranno e saranno per certo ricercate.

Per contro da altri si obbietta: che *l'emissione delle instituzioni di credito fondiario avranno un effetto funesto sopra i fondi pubblici, e sopra gli altri valori meno solidi che le obbligazioni fondiarie, segnatamente in tempi di crisi.*

Questa obbiezione, del tutto opposta alla precedente, parte dalla base di una concorrenza tale per parte delle obbligazioni fondiarie da pregiudicare le rendite dello Stato e gli altri valori commerciali.

Non crediamo che, per quanto concerne i tempi normali, l'influenza in generale delle emissioni delle instituzioni di credito fondiario, possa in modo alcuno essere nociva, perchè quand'anche tale emissione dovesse giungere all'ammontare totale del debito ipotecario esistente, essa non si opererà che rateatamente, e rateatamente si estinguerà.

Del resto, valga a tranquillare gli animi timidi a questo riguardo l'opinione di un uomo competentissimo in queste materie, vogliam dire il conte d'Argout, governatore della Banca di Francia, la quale opinione deve avere un maggior peso in quanto che egli fu tra gl'interrogati nell'inchiesta del Consiglio di Stato, uno dei più caldi oppositori allo stabilimento di instituzioni di credito fondiario.

Interrogato esso quale sarebbe la conseguenza della circolazione delle obbligazioni emesse da tali instituzioni, rispose:

« Saranno valori che si aggiungeranno a tutti gli altri.
» Da venti a trent' anni in quà i valori negoziabili si
» sono accresciuti in una progressione prodigiosa. Azioni
» d'intraprese industriali, azioni di vie ferrate, nego-
» ziazioni di novelle rendite ec. ec. ec. È una conse-
» guenza dello sviluppo della prosperità generale, e in
» ciò non vi ha male alcuno, se non quando i valori
» creati e negoziati sono cattivi. Ma tutti questi valori
» nuovi non hanno punto fatto concorrenza alla Banca,
» anzi le operazioni di questa andarono sempre cre-
» scendo fino agli avvenimenti del 1848 ».

In quanto poi ai tempi di crisi non crediamo nè punto nè poco a questa perniciosa concorrenza. A questo proposito il signor De-Liége nella relazione della commissione della Camera dei rappresentanti nel Belgio dice:

« Noi non pensiamo che in tempo di crisi venga mai
» ad offrirsi sul mercato una grande quantità di lettere
» di pegno. Anzi questi valori, essendo solidi, essendo
» ad un dipresso così solidi quanto le proprietà fon-
» diarie, saranno custoditi più che il numerario ».

Ma, dicesi, *si conserveranno le lettere di pegno, e si venderanno le cedole pubbliche.*

Noi crediamo che si venderanno i fondi pubblici, sempre quando il timore si desterà negli spiriti: ma ciò avverrà pur sempre, vi sieno o non obbligazioni ipotecarie. Del resto queste non saranno generalmente nelle stesse condizioni che i fondi pubblici, i quali sono in grandissima parte posseduti da persone ricche ed agiate,

le quali non temono che gl'impieghi di capitali vadano soggetti alla possibilità di un deprezzamento, perchè esse appunto li ricercano pelle fluttuazioni del loro corso sulle quali speculano.

I prestiti ipotecarii per contro sono fatti da persone di condizione media, che antepongono a tutto la solidità dell'impiego, e quindi preferiscono un tenue interesse, purchè questo ed il relativo capitale loro siano assicurati contro ogni evento.

Queste due classi di capitalisti, come già notammo, sono distinte, ed appartengono a due ordini diversi della società.

Le obbligazioni fondiarie saranno in massima parte possedute dalla massa dei capitalisti, la quale è oggi creditrice del miliardo che costituisce il debito ipotecario, dalle casse di risparmio, dagli stabilimenti pubblici; le obbligazioni dello Stato rimarranno fra le mani dei capitalisti speculatori.

Noi pensiamo quindi col Ministro delle Finanze del Belgio, che lo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario non muterà l'attuale destinazione dei capitali nei diversi generi d'impieghi, che lascierà sussistere l'equilibrio stabilito tra i diversi modi d'impiego, che anzi la sdebitazione, che per il fatto di questo stabilimento si opererà sul debito immobiliare, influirà favorevolmente sopra gli altri generi d'impiego dei capitali.

Ma, dicesi, *i capitali somministrati dalle instituzioni di credito fondiario non s'impiegheranno in migliora-*

menti agrarii, sia perchè consta che una minima parte dell'enorme debito ipotecario esistente non ricevette questa destinazione; sia perchè osta a siffatto impiego il difetto di appropriata istruzione nei nostri agricoltori.

È vero che tutte le indagini fatte per apprezzare l'origine del debito ipotecario dimostrano che i capitali provenienti dai prestiti contratti non furono impiegati che in una debole proporzione in lavori agrarii. Ciò si comprende; i capitali impiegati in questi lavori non si ricostituiscono o si ricostituiscono lentissimamente. Quando l'ammontare del mutuo è speso da mani intelligenti e laboriose, esso aumenta il reddito e più ancora il valore della proprietà, ma alla lunga e per la successione del tempo; perchè, all'opposto dell'industria che realizza rapidamente la speranza dell'intrapresa speculazione, la terra non dà i suoi favori che a coloro i quali hanno la pazienza di aspettarli.

D'altra parte, i capitali mutuati a breve scadenza e mediante un interesse del 5 per %, il quale, spese comprese, eccede per lo più il 7 o l'8 per %, non possono essere utilmente applicati all'agricoltura che nei casi rari in cui l'operazione, per la rapidità della sua realizazzione e l'ammontare del suo prodotto, assume il carattere di un' operazione industriale. In tutti gli altri casi, il pagamento degl'interessi impone al mutuatario un peso che non è proporzionato col prodotto, ed inoltre la restituzione del capitale gli diventa impossibile, se non ha altre risorse che lo stabile migliorato.

Ma perchè oggidì i proprietarii mutuano raramente per migliorare i loro fondi, non ne consegue che essi persisteranno in questa via, quando cesseranno le condizioni che rendono oneroso non solo, ma rovinoso eziandio l'impiego di un capitale mutuato in miglioramenti agrarii.

Non conviene giudicare l'avvenire dal passato; non conviene credere che le instituzioni di credito perpetueranno l'attuale situazione, perchè tale non può essere il loro risultato, visto che esse saranno invece chiamate a sviluppare la produzione incoraggiando il proprietario ad imprendere miglioramenti agrarii, colla facilità che in essi troverà di estinguere il capitale mutuato.

L'obbiezione desunta dal difetto d'istruzione negli agricoltori per impiegare giudiziosamente ed abilmente capitali nella loro industria, è più seria ed acquista maggior peso, dacchè un distinto oratore già la sollevò nel seno stesso della Camera dei Deputati, nella discussione delle ultime modificazioni introdotte nella tariffa daziaria.

Non negheremo per certo la correlazione esistente fra l'insegnamento agrario ed il credito fondiario, poichè il convincimento della necessità di far procedere di pari passo questi due cardini di ogni ben inteso progresso agrario, fu appunto quello che ci condusse a studiare la questione del credito fondiario.

Tanto è vero che così ci esprimevamo nel precedente nostro scritto:

« Quando noi fummo, nel 1843, incaricati da S. M.

» il Re di visitare gli stabilimenti d'insegnamento agrario
» e forestale dell' Alemagna, ciò che più ci sorprese,
» si è che dappertutto, ove noi trovavamo l'agricoltura
» fiorente, a fianco della scuola che insegna a fare,
» trovavamo un'istituzione di credito, la quale sommi-
» nistra i mezzi di fare, di maniera che questi due ele-
» menti di progresso agrario ci apparivano sì stretta-
» mente fra loro legati, che raccogliendo i documenti
» sull'insegnamento agrario e forestale, ce ne procu-
» ravamo indirettamente eziandio sulle associazioni ter-
» ritoriali, già pensando che un giorno o l' altro più
» non basterebbe lo stabilire nel nostro paese scuole
» d'insegnamento agrario e forestale, ma che converrebbe
» eziandio pensare a fornire i mezzi di porre in pratica
» quanto si sarebbe nelle scuole insegnato. E siccome
» nella nostra relazione al Ministro dell'Interno (1) di-
» mostravamo la necessità e possibilità di fondare anche
» fra noi un'insegnamento speciale agrario e forestale,
» e credevamo che a ciò avrebbe potuto condurre la
» nostra relazione, fin d' allora incominciammo a pen-
» sare al credito agrario ».

Sgraziatamente l'insegnamento agrario fu stabilito in condizioni tali che non poteva reggere, ed il paese sta tutt'ora aspettando il benefizio non solo di una appropriata istruzione tecnica agraria, ma eziandio quella di un' istruzione primaria più generalmente diffusa.

---

(1) *Rapport à M. le Ministre de l'Intérieur sur les établissements d'enseigne-gnement agricole, forestier et vétérinaire de l'Allemagne en* 1843 (MS.)

Ma se è incontestabile che senza un' appropriata istruzione nei nostri coltivatori non si potrà mai dare all'agricoltura patria l'intero suo sviluppo, perchè essi non sapranno impiegare nel modo più conveniente i capitali, questo non esclude che in aspettativa di questa istruzione si agevoli frattanto loro il modo di rinvenire e di estinguere questi capitali.

Primamente, sebbene pochi siano i mutui contratti per migliorare i fondi, è cosa incontestabile che da 30 anni in quà si sono fatti impieghi considerevoli in miglioramenti agrarii, e che se questi miglioramenti non furono tutti ben intesi, se alcuni di essi cagionarono la rovina di coloro che li intrapresero, tutti indistintamente giovarono però ad aumentare la ricchezza nazionale.

Ciò essendo, non è egli ovvio e conveniente l' agevolare i mutui ipotecarii, anche col pericolo che i capitali che procaccieranno ai proprietarii, non sieno nel miglior modo applicati all'agricoltura? D'altra parte, se l'ordinamento del credito fondiario non vuol essere disgiunto da quello di un' appropriata istruzione agraria, nulla osta però che un ordinamento preceda l' altro. Ora, siccome il credito fondiario può ordinarsi subito, e per mezzo di società private, senza spesa alcuna per parte dello Stato, a vece che l' insegnamento tecnico richiede molto tempo per diffondersi e necessita l'intervento diretto dello Stato per il suo stabilimento, nelle attuali contingenze nostre, ne segue naturalmente e for-

zatamente che la preferenza si dia all'ordinamento del credito fondiario.

L'obbiezione desunta dal difetto d'istruzione negli agricoltori è quindi insussistente per impedire l'immediato stabilimento di società di credito fondiario, a meno che si voglia, per ottenere il meglio, rinunciare ad un bene certo ed immediato.

Tuttavia è incontestabile che le instituzioni di credito fondiario non produrrano tutti i loro benefici effetti finchè l'istruzione non sarà maggiormente diffusa nelle campagne, e segnatamente finchè i mutui non si effettueranno in vista d'impiegarli in miglioramenti agrarii.

Egli è appunto per ciò che, per ovviare da un lato al difetto d'istruzione, e dall'altro per dare una buona direzione ai capitali mutuati dalle società di credito fondiario, alcuni vorrebbero che queste non effettuassero i loro prestiti che rateatamente, a misura che si opererebbero i miglioramenti agrarii.

Ma se lo scopo è buono e lodevole, in paesi ove la proprietà è così divisa come nel nostro, come mai vi si potrà giungere? E in vero, come si constateranno queste migliorie senza errori, senza severità e fors'anche senza prepotenza, e senza ingiustizia? D'altronde da chi sarà constatato il valore e l'andamento di queste migliorie, senza la creazione di un corpo di agenti speciali retribuiti, e quindi senza un considerevole aumento di spese per i mutuatarii? E quand'anche si potessero sorvegliare queste migliorie obbligatorie, si farà egli

una lite, ogniqualvolta vi sarà dubbio che il mutuatario non impiega intieramente la somma mutuata in miglioramenti agrarii? Ma in questo caso a spese di chi si farà questa lite? Sarà il Governo che le pagherà, i cui agenti potrebbero soli esercitare questa sorveglianza? Sarà la società? Sarà finalmente il mutuatario innocente o colpevole?

D'altra parte, entrando in una siffatta via, non basterebbe controllare l'impiego in migliorie, ma converrebbe controllare eziandio l'utilità, l'opportunità di esse per giungere allo scopo che si propongono i promotori di questo sistema, la cui impossibilità pratica è troppo evidente perchè sia mestieri dimostrarla maggiormente.

Siamo a fronte di un credito ipotecario che rende impossibile il prendere a mutuo per impiegare l'ammontare del prestito in miglioramenti agrarii; siamo a fronte di un credito pericoloso per gli agricoltori istrutti ed *a fortiori* maggiormente pericoloso per coloro che non lo sono. Preme quindi anzitutto riordinare questo credito, perchè senza tale riordinamento non gioveranno all'incremento dell'agricoltura nè il volere nè il sapere imprendere miglioramenti agrarii.

Si obbietta da altri che *lo stabilimento delle instituzioni di credito fondiario favorirà la passione dominante degli abitanti delle campagne di diventare proprietarii, e quindi condurrà ad una soverchia e nociva divisione del suolo.*

Questa obbiezione non sarebbe concludente se non in quanto fosse dimostrato da un lato, che la riduzione

del saggio dell'interesse tende alla divisione del suolo, e dall'altro che lo stabilimento delle instituzioni di credito fondiario aumenta gl' inconvenienti della passione di far compre di stabili.

Sul primo punto giova avvertire che la progressiva, la incessante divisione del suolo ha per causa principale la legge che regola la proprietà. Tanto è vero che in Inghilterra, dove affluiscono i capitali, questa divisione non ha mai preso lo sviluppo che prese in Europa dopo la promulgazione del Codice napoleonico.

Ci siamo già pronunciati sopra questa divisione e sopra i suoi effetti economici. Ripeteremo quindi soltanto che essa è una ineluttabile necessità dei nostri Codici; che ha molti incontestabili vantaggi politici ed economici, e che se questi non vanno disgiunti da certi inconvenienti, qualunque essi sieno, lo stabilimento d' instituzioni di credito fondiario è chiamato ad attenuarne in parte le conseguenze.

Egli è cosa di fatto che la divisione del suolo è fomentata dalla legge che regola le successioni. Ora è indubitato che collo stabilimento d'instituzioni di credito, uno degli eredi potrà più facilmente rimanere proprietario della totalità o di maggior parte dell'eredità disinteressando gli altri coeredi.

In quanto poi alla passione che i contadini hanno di comperare stabili, essa ha sotto un rapporto prodotto eccellenti risultati, inspirando abitudini d'ordine, d'economia e l'amore del lavoro. Colui che coltiva un fondo,

comperando questo vi applica con una grande energia quanto possiede di forza e d'intelligenza, ne trae prodotti più svariati e maggiori, ottenuti forse a più caro prezzo che colla grande coltura, ma che ciò nientemeno spandono nel paese una prosperità incontestabile.

D'altra parte, come osservava benissimo il sig. Monny di Mornay nell'inchiesta del Consiglio di Stato francese (1), « la coltivazione di un fondo per parte del suo proprie-
» tario presenta al coltivatore un altro vantaggio, il quale
» spiega in parte come un piccolo proprietario preferisca
» prendere a mutuo al sette od otto per cento per es-
» sere proprietario di un fondo, anzichè diventarne lo-
» catore pagandone solo il due o tre per cento.

» E per vero un coltivatore compra uno stabile di poca
» entità relativamente alla sua coltura, che si aumenta
» coll'addizione di questo stabile per quanto minimo sia,
» e di cui per conseguenza accresce il prodotto lordo.
» Ma egli non aumenta in proporzione le sue spese ge-
» nerali, nè quelle di coltivazione; anzi materiale, ani-
» mali, ingrassi, manovali, nulla è aggiunto a ciò che
» precedentemente esisteva. Si lavora alcune ore di più,
» e le spese, che necessita la compra del nuovo stabile,
» si concentrano unicamente nelle spese di messi, di
» trebbiatura, nelle imposizioni e nella eccedenza degl'in-
» teressi dei capitali sopra il prezzo pagato per la lo-
» cazione annua.

(1) *Enquête du Conseil-d'État*. Paris, 1850, pag. 22.

» Il reddito lordo ha dunque aumentato in una pro-
» porzione molto più considerevole che non lo fecero
» le spese generali e le spese di coltivazione calcolate
» sopra la base ordinaria, e questo aumento ha quindi
» accresciuto il reddito dello stabile comprato.

» Avvi finalmente un altro motivo che spinge il con-
» tadino a comperare, ed è che tutte le migliorie del
» fondo, ogni maggior valore acquistato dalla coltura
» e dalle mille circostanze esterne rimangono nelle mani
» del coltivatore proprietario; a vece che, in caso di
» locazione, queste migliorie, questo aumento di valore
» passano, al fine dell'affittamento, nelle mani del pro-
» prietario, il quale ne approfitta per chiedere al loca-
» tore un fitto maggiore ».

Non è a dissimularsi che a lato dei buoni effetti prodotti dalla passione che hanno i contadini di comperare fondi stabili, sorsero pure inconvenienti gravi ed anche pericoli politici. I contadini avendo comprato senza misura, senza previdenza, al di là delle loro risorse, hanno contratto debiti onerosi da cui difficilmente possono liberarsi.

Ma per ciò appunto che gl' inconvenienti, i pericoli della passione dominante dei contadini stanno nella loro imprevidenza, le instituzioni di credito fondiario gioveranno moltissimo a diminuirli, sia togliendo i contadini dagli artigli dell'usura, sia rendendoli necessariamente previdenti per le condizioni stesse alle quali essi effettuano i loro mutui, sia finalmente agevolando la restituzione dei capitali mutuati.

Non proseguiremo più oltre a combattere le altre obbiezioni secondarie, che si fanno dagli oppugnatori del credito fondiario, perchè sostanzialmente già comprese nelle precedenti, e già d'altronde preventivamente combattute da noi in questo scritto.

Conchiuderemo pertanto sopra questo argomento, limitandoci ad osservare che, qualunque sieno le obbiezioni che si possono fare allo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario; qualunque sia la gravità e l'importanza di queste obbiezioni, esse cadono di per sè stesse a fronte di quanto avvenne recentemente in Francia, nel Belgio, nell'Olanda, paesi in condizioni o simili o peggiori delle nostre rispetto al valore di queste stesse obbiezioni.

Riassumendo quindi il fin qui detto nel quinto capitolo, si desume:

1.° Che l'essere il riordinamento del credito fondiario promosso dalla scuola socialistica, anzichè nuocergli, è buon argomento per promuoverlo sollecitamente, essendo esso il miglior mezzo di combattere il socialismo;

2.° Che quand'anche l'enormità del debito ipotecario dimostrasse che l'agricoltura non difetta di credito, essa dimostra tuttavia la grande convenienza dell'ordinamento del credito fondiario, se non altro per l'immenso utile che ridonderebbe al paese nel convertire il debito ipotecario esistente in un altro meno oneroso ai proprietarii;

3.° Che il saggio dell'interesse pagato dalla proprietà fondiaria non supera in certi casi quello pagato dai commercianti e dagl'industriali; ciò prova la necessità dell'ordinamento del credito fondiario, perchè l'interesse e la restituzione di un capitale debbono essere diversamente regolati secondo la diversa natura dell'industria in cui questo è impiegato;

4.° Che se le instituzioni di credito fondiario sorsero in paesi di lati-fondi e di gran coltura, e furono stabilite per favorire l'aristocrazia, in seguito leggi democratiche hanno introdotto in esse nuovi principii rendendole accessibili alla mezzana ed alla piccola proprietà;

5.° Che se dette instituzioni non possono prosperare colla vigente legislazione, le deroghe al diritto comune che esse richieggono, sono in niun modo pericolose, e sono giustificate, dacchè la legge non ha previsto nè poteva prevedere il prestito riscattabile per annualità;

6.° Che l'obbligazione fondiaria per l'effetto della sua circolazione non può in modo alcuno mobilizzare il suolo, ma solo mobilizza il credito della proprietà fondiaria, mobilizza i valori passivi della produzione e non già gli attivi; vivifica in una parola e rende per via di un segno generale i contratti di mutuo atti alla circolazione;

7.° Che i fatti succeduti in altri paesi e nel nostro stesso dimostrano che, qualora siano dati mezzi pronti ed efficaci alle instituzioni per la riscossione delle annualità, lo stabilimento del credito fondiario non avrà per effetto di aumentare le espropriazioni di stabili;

8.° Che a meno di volere una legislazione sistematicamente ostile ad ogni facilità di credito immobiliare, non si può altrimenti imputare alle instituzioni di credito fondiario di favorire la dissipazione, che imputandolo eziandio alla legge che autorizza il prestito sopra ipoteca, perchè il sistema delle annualità di sdebitazione o allontanerà il dissipatore, ovvero lo costringerà a certe abitudini d'ordine;

9.° Che se il minor numero di titoli del debito pubblico e di altri valori ha potuto agevolare in Germania la circolazione delle lettere di pegno, le cedole fondiarie circoleranno nello stesso modo anche nel nostro paese, segnatamente perchè compiono una lacuna tuttora esistente nei valori circolabili;

10. Che le cedole fondiarie non faranno una nociva concorrenza alle obbligazioni dello Stato nè in tempi normali nè in caso di crisi finanziaria, perchè lo stabilimento delle instituzioni di credito fondiario non muterà l'attuale destinazione dei capitali nei diversi generi di impieghi:

11. Che se attualmente il maggior numero dei mutui ipotecarii, non sono destinati a migliorare i fondi stabili, non conviene giudicare l'avvenire dal passato, perchè le instituzioni di credito fondiario, anzichè perpetuare l'attuale situazione, sono chiamate a sviluppare la produzione, incoraggiando il proprietario ad imprendere miglioramenti agrarii colla facilità che in loro troverà d'estinguere rateatamente il capitale mutuato;

12. Che se il difetto di appropriata istruzione nei nostri agricoltori impedirà alle instituzioni di credito fondiario di produrre tutti i loro benefici effetti, tale difetto anzichè osteggiare lo stabilimento di dette instituzioni, milita per esse, perchè nella stringente necessità in cui sono i proprietarii di trarre tutto l' utile possibile dalle loro terre per sopperire alle peggiori condizioni loro fatte dall'aumento delle contribuzioni e dalla riforma daziaria, essi dovranno necessariamente ricorrere al credito, e quindi, migliorando l'ordinamento di questo, si diminuiranno alquanto le funeste conseguenze di male ideate speculazioni agrarie;

13. Che l'ordinamento del credito fondiario non aumenterà la passione che i contadini hanno di comperare stabili, e quindi la divisione del suolo, perchè esso anzi tende a diminuire gl' inconvenienti e di questa passione e di questa divisione;

14. Finalmente che, qualunque sieno le obbiezioni che si vogliano muovere contro l'ordinamento del credito fondiario, la loro insussistenza è dimostrata da quanto si è fatto in Francia e nel Belgio, paesi che sono in condizioni simili o peggiori delle nostre rispetto al valore di queste obbiezioni stesse.

CAPITOLO SESTO.

Condizioni necessarie
per lo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario
negli Stati Sardi.

Non intendiamo con questo ultimo capitolo di esaminare minutamente il progetto di legge presentato dal Governo alla Camera dei Deputati; sibbene vogliamo semplicemente andare per sommi capi esponendo quali, a parer nostro, siano le condizioni indispensabili al buon andamento di società di credito fondiario nel nostro Stato, e quali per conseguenza debbano essere le principali disposizioni dalla legge organica destinate a regolarle.

Se pertanto nel suggerire siffatte disposizioni, avverrà che ripetiamo le stesse, che già trovansi proposte nel progetto di legge ministeriale, e che altre ne poniamo avanti le quali sieno o del tutto nuove, o dissimili od anche contrarie, i lettori vorranno attribuire ciò unica-

mente allo scopo che ci siamo prefisso di porre ciascun di essi in grado d'apprezzare le condizioni che si esigono per la buona riuscita delle instituzioni, di cui discorriamo, e di conoscere tutti i modi possibili di porle in tali condizioni.

Ciò posto, quanto all'ordinamento a darsi al credito fondiario nei Regii Stati, crediamo che il più sicuro, il più logico, anzi l'unico partito per arrivarvi, quello sia di appigliarsi al *sistema economico*, facendo tuttavia procedere di pari passo gli studi ed i lavori iniziativi tendenti all'attuazione di quanto avvi di praticabile nel *sistema legislativo.* In altri termini portiamo opinione che abbiasi immediatamente a rendere possibile lo stabilimento ed il regolare e buon andamento d' instituzioni speciali destinate ad alimentare il credito dei proprietarii che ad esse si volgeranno, e frattanto debbansi maturare e quindi attuare successivamente tutte quelle riforme che saranno riconosciute convenienti a togliere di mezzo gl' incagli che attualmente si frappongono al credito privato ed individuale de'singoli proprietarii di stabili.

Però nel voler procedere al riordinamento del credito fondiario per mezzo del *sistema economico*, siccome non basta promuovere lo stabilimento delle instituzioni speciali mercè le quali vi si può giungere, ma è pur mestieri che esse sorgano in condizioni tali da poter adempiere al benefico loro ufficio, così stimiamo prezzo dell' opera esaminare, quali nel nostro paese vogliano essere consimili condizioni.

Abbiamo già dimostrato e con fatti e con argomenti incontrastabili, che cotali instituzioni non possono efficacemente reggere nel diritto comune, poichè in questo sta appunto la causa precipua da cui in massima parte deriva l'inferiorità del credito della proprietà fondiaria.

È facile quindi comprendere come primissima condizione per l'ordinamento di società di credito fondiario voglia essere l'intervento legislativo, e perchè queste società compiono tali operazioni che solo può autorizzare la legge, e perchè ancora soltanto da questa possono venir abrogate quelle disposizioni dei nostri Codici che attualmente incagliano il credito ipotecario.

Non ci soffermeremo a dimostrare la necessità dell'intervento legislativo per regolare le operazioni delle istituzioni in questione, essendo per sè evidente che la emissione di una grande quantità di nuovi titoli di credito debbe di tutta necessità venir autorizzata con certe prescrizioni indispensabili a tutelare l'interesse pubblico e l'interesse particolare eziandio delle instituzioni medesime. È d'altronde chiaro che le vigenti leggi, le quali regolano le società anonime, non sono bastevoli per dare facoltà al Governo di accordare siffatta autorizzazione.

Quanto al secondo punto, della necessità cioè di riforme nella nostra legislazione, sebbene a noi paia pur evidente che esse sono indispensabili, ed ammessa questa necessità, ognun vegga non potersi ciò fare altrimenti che per via dell'intervento legislativo, crediamo pur tuttavia dover in poche parole combattere l'opinione di

coloro, che dalle modificazioni già introdotte, o che si stanno introducendo nei nostri Codici, desumono la inutilità, od almeno la non assoluta necessità di uno speciale provvedimento per le instituzioni di credito fondiario.

Noi conveniamo per verità, e già lo dicemmo ripetutamente, che il nostro Codice ipotecario è di gran lunga migliore del francese, ed ammettiamo quindi che la condizione del proprietario, il quale ricerca un mutuo sopra ipoteca, è nel nostro paese, sotto questo aspetto, men cattiva di quella del proprietario francese.

Ma non è men vero che le disposizioni del Codice civile non stabiliscono intieramente la *pubblicità* e la *specialità* delle ipoteche, capitale condizione per lo stabilimento d' instituzioni di credito fondiario.

Come infatti potrebbero queste operare con tutta sicurezza finchè vi sono ipoteche legali e giudiziali cadenti sulla generalità dei beni presenti e futuri del debitore; dacchè a mente degli art. 2176 e 2183 del Codice non si richiede nella inscrizione neanche l'indicazione degli stabili da lui posseduti, nè alcun'altra inscrizione speciale per quelli poscia acquistati nel circondario dello stesso uffizio ipotecario?

Come potrebbero esse effettuare prestiti prontamente e senza pericolo, finchè il Codice ammetterà privilegi ed ipoteche dipendenti da eventualità imprevedibili, e producenti il loro pieno effetto sotto il velo del segreto, perchè esenti da inscrizione (art. 2204, 2156 e 2193), ovvero perchè retroattive (art. 2215, 2199,

2201, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211 e 2213)?

Ma ammettendo anche per ipotesi che da siffatta condizione di cose non fosse per derivarne alcun pericolo per instituzioni governate con tutta prudenza, come mai esse potranno adempiere al loro uffizio, finchè dalla procedura si frapporranno tanti e così diversi incagli alla pronta riscossione delle annualità? finchè in una parola si manterrà una legislazione che non ha previsto nè poteva prevedere la natura delle loro operazioni?

Nei paesi in cui esse sorsero e prosperano, la pubblicità e la specialità delle ipoteche è pressochè per ogni dove la base della legislazione ipotecaria. Non è quindi col Codice francese che dobbiamo raffrontare il nostro, ma sibbene colle leggi ipotecarie della Germania (1), da cui vogliamo derivare l'esempio di tali instituzioni.

Lo stesso dicasi di tutta la legislazione che regola i contratti di mutuo.

Già l'abbiamo detto e lo ripetiamo, nulla in essa opponesi sostanzialmente allo stabilimento di consimili instituzioni; ma rimanendo queste nel diritto comune, saranno società d'assicurazione contro i pericoli dei mutui ipotecarii, ma non mai società di credito fondiario, e non produrranno quindi quei benefici effetti che si ottennero nella Germania.

Se vogliamo raggiungere consimili risultati, se vo-

(1) Vedi allegato n.° 7.

gliamo realmente riordinare il credito dei proprietarii di stabili, conviene pertanto necessariamente o riformare i nostri Codici, o derogarvi. ad esclusivo favore delle società di credito fondiario, in quelle parti che oggidì attraversano lo sviluppo di tale credito.

Che se a comprovare la necessità dell'intervento legislativo può giovare l'esempio di quelle contrade dove questo si riordinò recentemente, citeremo quello del Belgio e della Francia, e soggiungeremo che nell' inchiesta fatta in quest'ultimo paese dal Consiglio di Stato la ammisero coloro stessi che si chiarivano più avversi ad ogni partecipazione dello Stato all'ordinamento delle instituzioni di cui trattiamo.

Ma riconosciuta che sia tale necessità, rimane a vedersi se si abbia a procedere per mezzo di leggi speciali per caduna società di credito fondiario, ovvero per mezzo di una legge organica generale che tutte le contempli e le regoli.

La soluzione di tal questione dipende necessariamente dal modo col quale s'intende provvedere all'ordinamento del credito fondiario, se cioè per mezzo di stabilimenti pubblici, ovvero per via di semplici società private. Ciò ne conduce a parlare dell' intervento dello Stato propriamente detto.

Nove anni di studio e di osservazioni pratiche non hanno su questo punto per nulla mutato l'opinione che già esprimevamo nel precedente nostro scritto, che cioè,

a parer nostro, l'intervento dello Stato è l'unico mezzo per ottenere tutti quei benefici risultati che sono sperabili dallo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario. .

Come nel 1844, così oggi pensiamo, « che se per » mezzo dello Stato medesimo si fondasse un'instituzione » di credito fondiario, questa inspirerebbe maggior con- » fidenza, risparmierebbe spese, agevolerebbe le ope- » razioni, e si troverebbe nelle più favorevoli condizioni » per produrre i felici risultamenti, ai quali si mirasse » nel suo stabilimento (1).

Se però rimaniamo saldi nel convincimento che una instituzione di credito fondiario, realmente utile e proficua all'agricoltura ed alla proprietà fondiaria, non possa efficacemente operare senza intervento diretto dello Stato: se, ponderate tutte le ragioni che militano pro e contro di questo, ne riconosciamo tanto più la necessità, in quanto che la veggiamo comprovata dai recenti atti legislativi della Francia, del Belgio e dell'Olanda; se finalmente siamo intimamente persuasi, che il sistema dell'intervento dello Stato è il solo che si possa in modo uniforme applicare a tutto il Regno, non esitiamo anche a dichiarare che non solo per le presenti contingenze del pubblico erario, ma eziandio per le opinioni generalmente prevalenti nel paese, crediamo ora affatto impossibile che lo Stato stabilisca un'instituzione di credito

(1) *Notizie sopra le instituzioni di credito agrario.* Torino, 1845, pag. 150.

fondiario, e possa in modo alcuno materiale sussidiare o guarentire le operazioni di società private.

Ma se respingiamo presentemente ogni idea d'intervento materiale diretto dello Stato, egli è sotto due condizioni, l'una che a tal maniera d'intervento sia surrogato nel modo più efficace, più ampio e più vistoso l'intervento morale; l'altra che la legge organica sopra il credito fondiario non si riferisca all' Isola di Sardegna, ma ai soli Stati continentali.

A sostegno della prima di queste condizioni giova avvertire, come non si possa disconoscere che la popolazione è assuefatta a vedere lo Stato intervenire in pressochè tutte le instituzioni, e non ha fede che in quelle in cui esso ha qualche parte.

Ora, se si vuole agire con mezzi efficaci; se si vuole immediatamente fare qualche cosa di duraturo, è mestieri tener conto fino ad un certo punto anche dei pregiudizi popolari, perchè in questioni di credito bisogna procedere con quei modi, che a torto od a ragione inspirano ai più maggiore fiducia.

Il problema a risolversi sta quindi a parer nostro nel trovare il mezzo che le instituzioni di credito fondiario, senza esigere nessuna sovvenzione, nessuna garanzia, nessuna risponsabilità materiale dello Stato, sieno tuttavolta per siffatta maniera ordinate, che in esse l'azione del Governo sia, nell'interesse peculiare dello Stato, forzatamente necessaria; e che quest' azione sia tale da dare in certa maniera un carattere d'instituto pubblico ad

uno stabilimento privato di pubblica utilità.

Quanto poi alla seconda condizione, gli è che in fatto di credito fondiario crediamo che la Sardegna debba esser retta da una legislazione deltutto eccezionale.

Incaricati, due anni or sono, di studiare il modo d'ordinare il credito fondiario in quell'Isola, a disimpegnare così onorevole ufficio, per cura del sig. Ministro delle Finanze erano diramate a tutte le Intendenze di quella Provincia una serie di quesiti tendenti a chiarire le condizioni della proprietà fondiaria in essa. Ora le risposte a questi quesiti furono tali da dimostrare evidentemente che per alcuni anni ancora sarà di tutto punto impossibile ordinare il credito fondiario in Sardegna, perchè mancano assolutamente tutti gli elementi necessarii per farlo.

Ma da siffatte risposte venne non solo a risultare questa attuale impossibilità, ma constò eziandio in modo ovvio, che quivi non si potrà mai giungere a consimile ordinamento che per via d'una instituzione governativa.

Ciò posto, indipendentemente anche dal grato debito che c'incumbe di sostenere gl'interessi della Sardegna, per l'onorevole mandato in forza del quale rappresentiamo nel Parlamento il circondario elettorale di Cuglieri, non possiamo discostarci dal sistema dell'intervento diretto dello Stato senza una formale riserva in favore di quella, sotto ogni aspetto, interessantissima parte del regno.

Noi ci faremo a dimostrare la necessità di ordinare il credito fondiario in Sardegna, tostochè sarà quivi com-

piuto il cadasto, sistemata la contribuzione prediale, e fatte quelle altre cose che sono indispensabili per costituire la proprietà in condizioni normali.

Quanto abbiamo detto nel quarto capitolo, applicandosi tanto alla Sardegna, come al rimanente del Regno, basterebbe già di per sè a mettere in chiaro questa necessità, quando essa non fosse la ineluttabile conseguenza di quella, che fa dell'agricoltura sarda una questione capitale per tutto lo Stato.

L'abbiamo detto in seno al Parlamento, e giova ripeterlo sovente, dal punto in cui si è compiuta la fusione fra l'Isola ed il Continente, se non si dà sviluppo ed incremento a tutti gli elementi produttivi di quella, s'incaglia non solo, ma si compromette seriamente la prosperità e l'avvenire di quest'ultimo.

Ora l'ordinamento del credito fondiario essendo indispensabile per dare sviluppo all'agricoltura sarda, e per le anormali condizioni dell'Isola non potendosi esso compiere che per mezzo di una instituzione governativa, nel promulgare una legge organica per le società di credito fondiario nel Continente, non vuolsi pregiudicare l'avvenire della Sardegna, precludendo in modo assoluto la via allo stabilimento in essa di una cassa di credito fondiario, o forse meglio di una banca fondiaria per parte dello Stato.

Noi quindi, nell'andare accennando le disposizioni generali che debbe sancire una legge organica sopra le società di credito fondiario, avremo unicamente in vista

lo stabilimento di queste nel Continente, riserbandoci ad esprimere altra fiata la nostra opinione sul modo di ordinare il credito fondiario in Sardegna.

Torniamo ora alla questione dell' intervento morale dello Stato, a quell'intervento cioè il quale, senza compromettere per nulla la fortuna pubblica e l'avere dei contribuenti, può nullameno dare alle società di credito fondiario private il vero carattere di stabilimenti pubblici.

Già preoccupati di raggiungere questo scopo nel modo più spedito e più efficace, nel nostro precedente scritto (1) così ci esprimevamo: « Nientemeno, siccome una » combinazione di credito, la quale mostrasse il con- » corso del Governo pel solo fatto del suo stabilimento, » sarebbe incontrastabilmente la più vantaggiosa, stan- » techè essa non richiederebbe alcuna innovazione per » la sua fondazione, e per l'andamento della sua am- » ministrazione, così noi manifestiamo un'idea, a titolo » di semplice indicazione, la quale, pare, possa condurre » a questa combinazione, affinchè il lettore la fecondi, » se, come noi, ne ammette possibile l'attuazione. Que- » sta idea sarebbe la formazione di una società fra tutti » gli stabilimenti di beneficenza e le opere pie dello » Stato, per un impiego vantaggioso dei loro annui » risparmii, i quali andando tutti a riunirsi in una cassa » centrale, ne uscirebbero poi per alimentare il credito

(1) *Notizie sopra le principali instituzioni di credito agrario*, pag. 155.

» fondiario col mezzo di prestiti ipotecarii da rimborsarsi
» per annualità.
». L'azione diretta che il Governo si è riservata sugli
» stabilimenti di beneficenza e sulle opere pie in forza
» dell'editto 24 dicembre 1836; la regolarità stabilita
» nella contabilità di questi stabilimenti; l'obbligo loro
» imposto di presentare annualmente i loro conti:
» l' organizzazione uniforme stata loro data; la vigi-
» lanza di una commissione superiore centrale e delle
» commissioni provinciali; i tesorieri offrenti una gua-
» rentigia: il diritto loro concesso di far percepire l'en-
» trata dei loro fondi per via amministrativa, siccome
» l'imposta fondiaria, in una parola l' ordinamento e
» l'amministrazione delle opere pie offrono le condizioni
» le più favorevoli che si possano desiderare per una
» instituzione destinata ad alimentare il credito agrario.
« Una cassa centrale delle opere pie, di cui l' or-
» ganizzazione e le attribuzioni sarebbero quelle di una
» associazione territoriale, diverrebbe per il fatto stesso
» della sua fondazione, senza pericolo ed aggravio per
» lo Stato, un vero stabilimento pubblico di credito
» fondiario.
» Essa avrebbe infatti tutti i caratteri che rendono
» pregevoli gl' instituti governativi, senz' averne gl' in-
» convenienti, perchè, mentre lo Stato non avrebbe in-
» teresse alcuno in detta cassa di credito, questa sa-
» rebbe tuttavia retta dal citato editto 24 dicembre
» 1836; fruirebbe dei privilegi di cui godono le opere

» pie, e sarebbe assoggettata alla sorveglianza mede-
» sima che tutela l'avere del povero ».

Quantunque questa nostra idea dell'ordinamento di una instituzione di credito fondiario per mezzo delle opere pie sia tornata accetta a non pochi, e le sia stato fatto l'onore di venir citata ed encomiata nell'inchiesta del Consiglio di Stato in Francia, siccome mezzo ovvio ed opportuno di risolvere la quistione dell'intervento dello Stato (1); tuttochè siamo convinti, che allorquando la ponemmo innanzi, essa era, senza difficoltà seria, attuabile, ed attuabile con certezza di successo, noi ristiamo tuttavia dal riproporla in oggi per le mutate condizioni politiche, finanziarie ed economiche del paese.

Ed in vero, sono intervenuti dal 1848 in qua fatti tali per cui una consimile associazione delle opere pie non potrebbe mandarsi ad effetto senza molte gravi difficoltà, per superare le quali sarebbe indispensabile quell'intervento diretto dello Stato, che appunto con tale suggerimento noi volevamo, come vogliamo tuttora, evitare.

Crediamo quindi che ad altro mezzo sia forza appigliarsi. Questo ci sembra dover essere quello di collegare si strettamente l'interesse dello Stato a quello particolare delle instituzioni di credito fondiario, che esse sorgano col carattere di stabilimenti pubblici, i

(1) *Enquête sur le crédit foncier*. Paris, 1850, pag. 227.

quali operano con capitali dei privati, come sarebbero, a mo' d'esempio, le casse di risparmio; di tal guisa che abbiano tutti i vantaggi dell'intervento diretto dello Stato propriamente detto, senz'averne a temere gl'inconvenienti.

Ciò si otterrà concedendo da un lato certi dati diritti a tali instituzioni, e dall'altro sottoponendole a certe date condizioni, quasi in contraccambio dei vantaggi che dai diritti preaccennati sarebbero per ricavare.

A coloro che ci opponessero, il Governo non dover avere altra ingerenza nelle instituzioni di credito fondiario, fuor quella sorveglianza medesima che esercita sopra tutte le altre società industriali debitamente autorizzate, noi risponderemo che le condizioni non sono pari, imperocchè non avvi altra instituzione privata, la quale richiegga una legislazione così eccezionale, ed abbisogni di facoltà e di diritti così ampii.

Ora, siccome noi vogliamo che le instituzioni di cui si tratta, siano largamente provviste di tutti i mezzi necessarii al loro buon andamento, e siccome fra questi vi hanno certi diritti che sono vere delegazioni delle attribuzioni dello Stato; così riputiamo indispensabile che il Governo abbia in esse tale ingerenza, da potere efficacemente tutelare l'interesse del pubblico e dei privati, contro il mal uso che le medesime potrebbero fare di tale concessione.

Stabilita così la ineluttabile necessità di una legisla-

zione eccezionale, e tenuto conto delle condizioni affatto particolari della Sardegna, le quali rendono per ora impossibile in essa il riordinamento del credito fondiario; a noi pare incontrastabilmente più logica e più conveniente una legge organica, la quale, per gli Stati continentali, in modo generale determini i diritti che si concedono, gli obblighi che si impongono, e le condizioni tutte insomma volute per lo stabilimento e l'andamento delle instituzioni di cui si parla. Se non che tal legge, a creder nostro, dovrebbe limitarsi puramente a fissare le basi generali, e determinate certe norme, far facoltà al Governo d'autorizzare tutte le società che fossero per sorgere, lasciando all'interesse privato ed allo spirito di speculazione il darvi quell'impulso e quella direzione che si potranno migliori.

Vorremmo quindi che detta legge lasciasse libero il campo di costituirsi ad ogni genere di società che avesse per iscopo l'ordinamento del credito fondiario. Vorremmo aperta la via all'applicazione di qualunque sistema, che avesse per oggetto di facilitare i prestiti sopra ipoteca, e la liberazione dei debitori per mezzo di annualità di riscatto. Vorremmo insomma che fra gli esempi delle altre contrade si seguisse preferibilmente quello somministratoci dal progetto di legge della commissione dell'Assemblea legislativa francese.

Nè perciò ci rimoviamo dalla nostra opinione, che le sole instituzioni di credito fondiario, da promuoversi preferibilmente, sieno quelle informate al principio di

mutualità perfetta, perchè essendo esse aliene da ogni idea di pura speculazione, possono far tornare ad esclusivo vantaggio dei mutuatarii, e quindi della conversione del debito ipotecario, tutti i benefizi delle loro operazioni finanziarie; e così operando unicamente nell'interesse generale del paese, possono giustificare maggiormente la legislazione eccezionale che richieggono.

Ma siffatte instituzioni non possono stabilirsi in paesi qual è il nostro, senza un intervento immediato e diretto del Governo, senza cioè una sovvenzione a titolo gratuito od a tenuissimo interesse, ovvero per mezzo di combinazioni affatto particolari, come sarebbe stata, alcuni anni or sono, quella che proponemmo di un'associazione delle opere pie e degl'instituti di beneficenza del regno.

Ora, siccome presentemente riputiamo impossibile che in terraferma lo Stato intervenga con un sussidio o con una garanzia, e non crediamo più attuabile un'associazione d'opere pie, siamo sgraziatamente condotti a pensare che lo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario, poggianti sul sistema della mutualità, sarà per incontrare presso di noi difficoltà grandissime, e qualora, anche a malgrado di queste, fosse per effettuarsi, esso non potrà in definitiva procacciare ai mutuatarii condizioni migliori di quelle, che loro potranno offrire società di capitalisti, sorte per ispirito di speculazione.

Epperò, premendo anzi tutto rimediare in qualsivoglia modo ai mali, che presentemente affliggono la pro-

prietà immobiliare, col giungere prontamente allo stabilimento d'instituzioni speciali di credito fondiario, crediamo che convenga promuovere ciò che è possibile, quand'anche questo non sia ancora quanto esservi possa di meglio. Stimiamo pertanto che la legge organica debba lasciare aperta la via a tutte le instituzioni speculative in genere, cioè anche a quelle fra di esse che ci sono meno accette, come quelle cui l'esempio di altre contrade ci rappresenta non intieramente aliene da pericoli.

E invero, dal punto in cui si ammettono le società di capitalisti, pare a noi che non si debbano escludere quelle, il cui meccanismo può incontrastabilmente condurre più prontamente ad una diminuzione d'interesse, come sono le Banche fondiarie propriamente dette.

Con questo non intendiamo che si debba dare la preferenza a queste Banche; poichè anzi, nella nostra opinione, preferiamo gli altri stabilimenti di credito fondiario; ma in vista del principio di libertà, che informar debbe, a parer nostro, la legge organica, non veggiamo motivo plausibile per escluderle, e vorremmo quindi che, all'evenienza, purchè sieno circondate da tutte le cautele necessarie, fosse eziandio in facoltà del Governo di autorizzarle. Tuttavia, siccome molte obbiezioni si possono fare alla formazione di Banche fondiarie, non insisteremo su questo punto, volendo anzi tutto rimuovere quanto può non solo impedire, ma ritardare lo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario.

Ci muove segnatamente a questo partito la consi-

derazione, che se la legge aprisse l'adito eziandio alle Banche, probabilmente tutte le società chiederebbero di costituirsi sotto questa forma, come quella che promette maggiori benefizi. Ora, siccome le operazioni di una Banca presentano incontrastabilmente maggiori pericoli, e richiedono quindi una maggiore abilità ne' suoi amministratori, è probabile che in sull'esordire nascerebbero sconcerti, i quali potrebbero quindi compromettere l'avvenire non solo di questa specialità di stabilimenti, ma quello eziandio di tutte le instituzioni di credito fondiario.

Ma escludendo le Banche, crediamo però sempre che la legge debba rimanere sulla generalità, onde non precludere la via ad un sistema o ad una combinazione finanziaria nuova.

Partendo da questa base, non avendo per oggetto di stabilire una o più instituzioni di credito fondiario, ma semplicemente di facilitare lo stabilimento ed il buon andamento di quante fra di esse possono essere attuabili, la legge dovrà limitarsi a rimuovere gli ostacoli che loro si frappongono, ed a determinare quelle condizioni che sono strettamente necessarie a tutelare l'interesse del pubblico, senza preoccuparsi di quello peculiare delle società, se non in ciò che esso avrà di comune col pubblico.

Ora, discorso così della necessità di una legge organica, dei principii che debbono informarla e dei limiti

entro cui vuolsi restringere, resta ad esaminare in qual modo migliore essa possa provvedere allo stabilimento e buon andamento delle instituzioni di credito, od in altri termini, quali diritti possa loro accordare e quali obblighi loro imporre.

Perciò è mestieri tener conto in primo luogo delle operazioni che le società di credito fondiario saranno chiamate a compiere, in secondo luogo delle cause che attualmente possono impedire la buona riuscita di queste operazioni.

Non contemplando le Banche, le operazioni delle società di credito fondiario dovranno restringersi a far prestiti sopra ipoteca, ad emettere e negoziare titoli di credito loro proprio, ed a ricevere in deposito i fondi destinati ad impieghi sopra ipoteca.

Abbiamo nel quarto capitolo brevemente accennato quali erano nel nostro paese le cause per cui il prestito sopra ipoteca è attualmente poco conveniente al capitalista e rovinoso pel proprietario di stabili. Ora siccome queste cause sono legislative le une ed economiche le altre, così la legge organica dovrà procedere ad un tempo per mezzo di derogazioni al diritto comune, e per via di provvedimenti economici e finanziarii. Se non che a noi sembra che le eccezioni e le deroghe al diritto comune vogliono essere consentite molto a a rilento, e quasi del tutto ristrette alla forma della procedura, come quella la cui mutazione e modificazione non tocca la sostanza della legge civile.

D'altra parte però, anche ristrette in tali limiti, le eccezioni vogliono essere acconsentite solo quando esse sono indispensabili al buon andamento delle instituzioni di credito fondiario, e nel modo puramente necessario a questo andamento.

Ciò posto, in quanto ai prestiti sopra ipoteca, dipendendo dal modo col quale saranno effettuati, l'essere non solo delle instituzioni, ma quello eziandio dell' ordinamento del credito fondiario, il legislatore dovrà necessariamente intervenire per regolarli rispetto alla qualità ed al valore del pegno, e rispetto ai mezzi necessarii per assicurare la perfetta esecuzione del contratto.

Rispetto alla qualità del pegno ipotecario, essa dovrà rimuovere tutte le cause che realmente possono impedire l'azione delle società.

Ora fra le cause legislative della inferiorità del credito dei proprietarii di stabili abbiamo accennato la segretezza od almeno la non sufficiente pubblicità degli atti traslativi della proprietà fondiaria, per cui non si hanno mezzi certi per constatare che il pegno offerto in ipoteca è incommutabilmente proprietà di chi l'offre.

A rimuovere siffatta causa vorrebbesi attuare da noi il sistema germanico a preferenza di qualunque altro, pel quale si prescrivesse una consegna pubblica della proprietà, sicchè il possesso s'acquistasse pel fatto dell'inscrizione in un pubblico libro o repertorio della proprietà fondiaria. In altri termini, converrebbe rendere realmente

obbligatoria ed efficace la trascrizione di tutti gli atti, che in un modo qualunque possono influire sopra il possesso o la goldita di uno stabile.

Ma indipendentemente dalla difficoltà d'introdurre il sistema germanico per la constatazione della proprietà in paesi ove essa è così divisa come nel nostro; indipendentemente eziandio dalla quasi impossibilità di rendere equamente obbligatoria la trascrizione per il pessimo stato in cui trovansi i nostri libri censuarii, noi riputiamo, che le difficoltà di constatare l'incommutabilità del possesso in chi offre un pegno ipotecario, non sia tale da rendere indispensabile, per lo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario, un immediato provvedimento legislativo.

E per vero, se ogni giorno si effettuano prestiti senza inconvenienti da tanti privati, tuttochè la trascrizione non si operi generalmente, e vi siano cause, che possono interrompere o sospendere il corso del termine prescrizionale (art.[i] 2377, 2394 del Codice civile), sembra a noi che le società di credito fondiario avranno ben altri mezzi di tutelarsi a questo riguardo che non i semplici privati, e che quindi non sia il caso di derogazione od innovazione alcuna in favore di esse a questo proposito.

In quanto poi ai privilegi ed ipoteche, già si notò, che alcuni dei primi non sono sottoposti all'inscrizione, e che l'ipoteca legale poteva esistere, cioè essere nata

e restare occulta per tre mesi; un tale spazio di tempo essendo conceduto per inscrivere, e risalendo il vincolo al giorno della nata ipoteca legale, si avvertì, come così fosse per le doti e per le altre ragioni della moglie verso il marito, pei diritti dei figli minori amministrati dal loro padre, per le persone poste sotto altrui tutela, per l'ipoteca legale a favore delle comunità, corporazioni, stabilimenti pubblici sui beni dei loro amministratori di danaro. Quanto all'ipoteca legale del fisco anche nell'interesse dei danneggiati contro il condannato, dicemmo ch'essa ha solo grado dall'inscrizione (art. 2106, 1.° a-linea), e così pure sia per l'ipoteca legale del fisco sui beni dei contabili. Così è pure pel *privilegio del venditore od altro alienante*, pel privilegio *dei coeredi, socii, od altri condividenti*, pel privilegio *degli architetti, intraprenditori ed altri operai, e provveditori* in aumento d'altrui proprietà sul maggior valore di queste per gli eseguiti lavori, pel privilegio *del fisco sui beni acquistati a titolo oneroso dai contabili, appaltatori e subappaltatori, e delle loro mogli*, pel privilegio ed ipoteca legale dei *legatarii, operative di separazioni del patrimonio del legante da quello dell'erede.* Quanto al privilegio accordato *al terzo possessore* per le *riparazioni ed i miglioramenti* fatti al fondo, vuole essere iscritto fra *un mese* dal rilascio del fondo, e prima del deliberamento contro di lui seguito (2209).

Ciò posto, chiaro è che una instituzione di credito fon-

diario non potrebbe avere un'ipoteca certa, se non quando fossero trascorsi tre mesi dalla data della inserizione da essa presa, e non fossero sorte in quel frattempo inscrizioni legali aventi privilegio d' anteriorità di data e conseguentemente di rango. Ne viene quindi che, volendo rimanere nel diritto comune, la legge, per tutelare contro le inscrizioni d' ipoteche legali le instituzioni di credito, dovrebbe prescrivere che i prestiti saranno condizionali per tre mesi dalla data della inscrizione accesa in loro favore.

Ma una tale disposizione, tuttochè non istabilisse al postutto che una precauzione usitata talvolta nelle contrattazioni private, farebbe sì che le instituzioni di credito fondiario non avrebbero accorrenti, o ne avrebbero in un ristrettissimo numero.

Ed in vero, chi ricerca un mutuo ha ordinariamente bisogno di effettuarlo prontamente. Ora quando con un siffatto contratto condizionale avessero a trascorrere quattro e talvolta più mesi tra la domanda e l'effettuazione del prestito, non è egli probabile, anzi certo, che il richiedente preferirà dirigersi altrove, che non ad una instituzione così esigente? D'altronde, perchè l' instituzione prenda la inscrizione ipotecaria, converrà necessariamente che il contratto sia insinuato, e che quindi il mutuatario sottostia ad un' ingente spesa, in quella contingenza appunto che cerca un imprestito per difetto di capitali.

Nè varrà il dire, che si potrebbe rimediare a questo

inconveniente quando la instituzione anticipasse le spese d' insinuazione, ovvero quando lo Stato convertisse il pagamento integrale di questa imposizione in una serie di annualità, perchè in un caso come nell'altro la cosa non sarebbe possibile, se non quando l' ipoteca acconsentita dalla cassa fosse certa ed assicurata contro la evenienza d' ipoteche legali. Perocchè in qual modo si risarcirebbero l' instituzione e lo Stato medesimo, quando nei tre mesi sorgesse poi un' ipoteca legale anteriore di rango, la quale colpisse la totalità del valore dello stabile?

Per ovviare a questo inconveniente, alcuni propongono di stabilire bensì il contratto condizionale pei tre mesi necessarii ad appurare l' ipoteca, ma di fare facoltà ad un tempo all' instituzione di credito di effettuare il prestito, mediante un fideiussore notoriamente risponsabile che la guarentisca contro le ipoteche o privilegi, che s' inscrivessero nei tre mesi.

Ma questa fideiussione o sarà ipotecaria, ed allora o non si troverà, ovvero sarà siffattamente costosa, che l' usuraio sarebbe preferto all' instituzione, ovvero non poggierà sopra ipoteca, e, qualora anche si rinvenisse, sarebbe una pericolosa innovazione per cui si muterebbe di fatto la natura delle instituzioni.

Altri vorrebbero assimilare gli stabili, dati in pegno alle società di credito fondiario, ai fondi espropriati dal Governo, sicchè per la pronta inscrizione dei privilegi ed ipoteche fossero applicate a quelli le formalità pre-

scritte per questi dalla vigente legge che regola l'espropriazione per causa di pubblica utilità.

Altri più ardimentosi propongono, che, nei quindici giorni dalla inserzione nella gazzetta uffiziale dell'inteso mutuo, siano obbligate ad inscriversi tutte le ipoteche e privilegi che già fossero nati, sotto pena in difetto della prelazione delle società di credito fondiario.

Ma indipendentemente dalla difficoltà di far accettare dal Parlamento una disposizione che capovolge il nostro sistema ipotecario; indipendentemente che una siffatta derogazione unicamente per restringere un tempo già limitato, e nel maggior numero dei casi già in parte trascorso, potrebbe difficilmente giustificarsi, un tale sistema avrebbe un inconveniente grandissimo, che toglierebbe alla instituzione di credito un maggior numero di accorrenti, che non la condizionalità stessa del prestito alla quale si vuole surrogata.

E per verità questa purgazione delle ipoteche richiede necessariamente una grande pubblicità, dalla quale in generale ripugnano siffattamente i mutuatarii, che presto la disposizione sancita dalla legge non avrebbe effetto.

Tanto ciò è vero che in Francia, dove le inscrizioni legali delle mogli, dei figli e dei minori non essendo per nulla soggette all'inscrizione ipotecaria, fu indispensabile stabilire in favore delle società di credito fondiario un sistema di purgazione dalle ipoteche nel decreto organico 28 febbraio 1852, il legislatore dovette ricredersi e modificare le disposizioni a questo riguardo con una

recente legge deliberata dal Corpo legislativo nella tornata del 27 maggio 1855, consentita dal Senato nella tornata 6 giugno e sanzionata dall'Imperatore il 10 scorso giugno (1).

Concedendo un modo speciale di purgazione in favore delle società di credito fondiario all'oggetto di appurare il pegno ipotecario, la legge non può lasciarlo facoltativo, ma debbe necessariamente renderlo obbligatorio per tutti coloro i quali richieggono mutui a dette società. In questo senso lo stabiliva in fatti il decreto francese del 28 febbraio 1852.

Se non che la ripugnanza, che i proprietarii dimostrarono a sottoporsi a questa prescrizione, fu tale che le società di credito fondiario dovettero ricorrere al Governo, perchè modificasse le disposizioni relative a detta purgazione.

Ora la legge del 10 giugno 1855 nel secondo suo articolo ha per oggetto appunto di dare soddisfacimento a questa richiesta, lasciando semplicemente facoltativo alle società lo esigere o non detta purgazione, ciò che, a parer nostro, vale quanto sopprimerla.

E in vero il maggior pregio di questa purgazione, il solo motivo che realmente la giustificasse era la certezza, che per mezzo suo il pubblico acquistava, che le obbligazioni della società poggiavano realmente sopra un'ipoteca spiccia e libera. Ora, a parer nostro, l'essere di

(1) Vedi allegato n.° 55.

queste società sta appunto in questa certezza e in questa fiducia della solidità del titolo da loro emesso, solidità la quale, come la moglie di Cesare, non debb'essere nemmanco sospetta.

Dal punto che la purgazione sarà semplicemente facoltativa, se le società rimarranno tutelate, il pubblico non lo sarà contra gli errori originati dalla soverchia fiducia di queste o dal loro desiderio di moltiplicare le loro operazioni; ed una tale facoltà in ultima analisi toglierà tutti i vantaggi che detta purgazione procacciava al credito di dette società.

Se pertanto in Francia gl'inconvenienti della pubblicità, indispensabile conseguenza della purgazione delle ipoteche, costringe ora il legislatore a ricredersi, converrà a noi introdurre nella legge sopra le società di credito fondiario una siffatta radicale derogazione per abbreviare di pochi giorni il tempo voluto per la inscrizione delle ipoteche legali?

Noi non lo crediamo, e mentre facciamo voti perchè venga ammessa nel nostro Codice la più compiuta pubblicità e specialità delle ipoteche, riputiamo che nella legge sulle società di credito fondiario nulla debba innovarsi da quanto è prescritto dal diritto comune.

Ciò posto, ne conseguirebbe la necessità di stabilire in massima la condizionalità del prestito per tre mesi dalla data dell'inscrizione presa dalla società. Tuttavolta però, se questa prescrizione è indispensabile per dare ogni certezza e solidità all'ipoteca della società, essa lo

è segnatamente in quanto che da tale solidità e certezza, giova ripeterlo, dipende la fiducia che il pubblico avrà nei titoli emessi dalla società stessa. Quando quindi, indipendentemente da questa condizionalità del prestito, si possa dare al titolo emesso dalla società di credito fondiario la certezza che esso è realmente guarentito da una inscrizione ipotecaria, che esso è al coperto di ogni ipoteca legale anteriore di rango, poco importerà al pubblico e quindi alla legge che all'interesse generale provvede e non al particolare delle società, che il prestito sia effettuato anche prima della scadenza dei tre mesi in questione.

Ora questo si otterrà quando la legge organica stabilisca in massima che dette società non possono emettere le loro *cedole* od obbligazioni fondiarie se non cento giorni dopo la inscrizione ipotecaria presa in loro favore.

Con questa prescrizione le società che opereranno con numerario, avranno la facoltà di effettuare il prestito anche prima della scadenza dei tre mesi in questione mediante certe cautele che la legge e gli statuti determineranno.

Così sembra a noi che ogni mutuatario, il quale bramasse l'immediata effettuazione del prestito, dovrebbe farne per iscritto la richiesta, e dichiarare in modo esplicito nel contratto di mutuo che non è soggetto a privilegio o ipoteca legale non inscritta ed in tempo utile per esserlo.

Esso dovrebbe inoltre essere astretto a presentare cento

giorni dopo la inscrizione accesa in favore della società un nuovo certificato negativo d'inscrizioni aventi anteriorità di rango a detta società. In difetto, o qualora altrimenti constasse d'ipoteche o privilegi pregiudicevoli alla instituzione di credito, il capitale mutuato sarebbe immediatamente esigibile, ed il mutuatario sarebbe inoltre passibile di una forte indennità a titolo di penale, indipendentemente ben inteso dall'applicazione, occorrendo, delle pene previste dalle leggi.

Che il prestito si effettui prima o dopo dei tre mesi in questione, l'inscrizione a favore della società dovrebbe essere sempre presa a diligenza del notaio che ha rogato l'atto, nello stesso modo che si pratica per l'inscrizione delle ipoteche legali.

Le more ed i dritti per l'insinuazione sarebbero regolati in modo da rendere il prestito condizionale possibile, e non di più costoso di quello che sarebbe un prestito ordinario.

La condizionalità del prestito per tre mesi sarà cosi semplicemente obbligatoria per le società che effettuano detto prestito col rilascio di cedole od obbligazioni da loro emesse. Quest'obbligo sarà sgraziatamente una maggior difficoltà frapposta allo stabilimento di società mutue, ma non potendo uscire dal diritto comune senza gravi sconcerti per i terzi, e difficoltà maggiori per i mutuatarii, è pur forza ammettere tale prescrizione.

In quanto poi alla facoltà fatta alle società di capitalisti di effettuare il prestito a beneplacito loro, essa non

20

può avere influenza alcuna sul credito dei titoli da loro emessi, e questo è il punto capitale.

Per altra parte questa facoltà è importantissima, perchè toglie, senza pericolo per il pubblico, l'impressione forse poco favorevole all'instituzione che effettuerebbe prestiti condizionali, essendo che i casi di un mutuatario che dichiara di nón andare sottoposto néi tre mesi a privilegi e poscia s'inganna, sono rarissimi, e così potranno essere frequenti e facili i versamenti del danaro, senz'aspettare che trascorra quel lasso di tempo.

Certo, effettuando il prestito prima dei tre mesi la società va incontro al pericolo che in quel frattempo sorgano inscrizioni anteriori ad essa; si espone eziandio a perdere la somma mutuata per il fatto di una nuova inscrizione che colpisca tutto lo stabile ipotecato e con rango anteriore al suo.

Ma una tale perdita particolare di una società non può ad ogni modo colpire il pubblico interesse, perchè siccome la legge non l'obbliga, ma solo le fa facoltà d'effettuare il prestito prima dei tre mesi scaduti, qualunque ne siano le conseguenze, esse saranno sempre imputabili a lëi sola che volontariamente vi si espose.

Al postutto poi, oltrechè è a supporsi che le società procederanno cautamente, ed il regio commissario invigilerà sempre per antivenire maggiormente alle conseguenze delle perdite cagionate da questi rarissimi casi, si potrà esigere dalle prime un maggior fondo di riserva.

Certo con questo spediente non si tolgono ancora tutti

gl' inconvenienti del privilegio che compete all' ipoteca legale, e non si tutelano le società contro i pericoli dei privilegi non soggetti all'inscrizione.

Ma osserveremo in primo luogo, che di questi privilegi, i quali presso di noi vanno esenti dall' obbligo dell'inscrizione, il decreto francese del 28 febbraio 1852 non fa parola, sicchè rimangono nel diritto comune anche laddove fu introdotta la purgazione. In secondo luogo noi non crediamo che si possa rimediare a questi inconvenienti se non capovolgendo tutto il nostro sistema ipotecario, senza utilità reale, per i motivi che abbiamo addotti di sopra.

La riforma del Codice ipotecario è necessaria, indispensabile, se vuolsi giungere ad un compiuto ordinamento del credito fondiario; ma questa riforma non è della competenza della legge di cui discorriamo, e vuol essere promossa con un progetto di legge speciale.

Non occorre parlare delle azioni risolutive e rescissorie, poichè nel nostro Codice non si dà risoluzione di vendita per difetto di pagamento per parte del compratore. La sola risoluzione accade pel patto di riscatto, che la società di credito fondiario può riconoscere dai titoli di provenienza. Le azioni rescissorie per lesione, errore ed altre non possono ridursi con diffidamento, con pubblicazioni ad un corso minore di prescrizione di quanto reca il Codice civile.

Taluni, in vista dell'uso che fanno gli usurai delle compre a termine di riscatto, vorrebbero sopprimere un

siffatto contratto; ma quand'anche esso non giovasse altrettanto all'onest'uomo che ne approfitta per salvare la sua proprietà, quanto all'usuraio che così maschera i più onerosi prestiti, l'abolizione di questo contratto non ci pare nè della competenza della legge che regola le società di credito fondiario, nè utile per nulla a queste.

Sebbene richiesta da pressochè tutte le instituzioni di credito fondiario della Germania, *la prima ipoteca* non è però nè anche colà una condizione indispensabile al loro buon andamento, poichè alcune fra di esse prevedono il caso di seconde ipoteche; ed anzi una che è fiorentissima, quella recente di Silesia, designata colla lettera *B*, ha appunto per ispecialità di far prestanze sopra seconda ipoteca.

Da ciò nasce una divergenza di opinioni sulla necessità o non di stabilire la prima ipoteca qual base dei mutui da effettuarsi dalle società di credito fondiario.

Quello che preme (dicono coloro che non vogliono vincolate le società), quella che debb'essere sostanziale condizione del contratto, si è che la instituzione faccia prestiti per la sola metà del valore di uno stabile spiccio e libero, nel senso che qualunque sieno gli eventi, essa abbia la certezza di venir integralmente pagata del capitale mutuato, delle annualità e delle spese.

Ora collo stabilire per base che sia necessaria una *prima ipoteca*, si preclude la via ad una quantità di prestiti e di liberazioni, che senza inconveniente alcuno

si potrebbero fare; si lascia un proprietario in balìa di un suo creditore, che, forte del suo contratto, non vuole nè essere pagato, nè posporsi all' instituzione di credito fondiario; s' impedisce quindi ciò che si vuole promuovere, costringendo quel dato proprietario a non potersi rivolgere all' instituzione di credito fondiario.

E che, sopra un patrimonio di centomila lire, una *prima ipoteca* per un valore di duemila lire renderà impossibile un contratto colla instituzione? Ed a qual pro? Ma, dicesi, l' instituzione *riterrà presso di sè valore bastevole,* come è prescritto nel decreto francese del 28 febbraio 1852. Questo mezzo sta quando il debito è riscattabile immediatamente od a brevissima scadenza, ma non è altrimenti effettuabile per la difficoltà di esecuzione pratica per parte della società, e perchè oneroso al mutuatario.

In quanto poi al dire che la *prima ipoteca* è necessaria affinchè la società *di credito fondiario* non sia incagliata nelle sue operazioni, non sta, perchè il solo incaglio può provenire da una espropriazione forzata. Ora questa può anche succedere per il fatto di un creditore posteriore alla instituzione di credito, ed in ogni caso può darsi il diritto in tale caso a questa di promuovere per proprio conto l' incominciato procedimento.

Si comprende la convenienza della *prima ipoteca* nelle instituzioni che vietano ogni ulteriore mutuo non contratto con esse, perchè allora esse rimangono realmente libere; ma esigere una *prima ipoteca*, e far quindi libero

al mutuatario di far debiti posteriori, non assicura però l'azione delle instituzioni di credito fondiario. Che queste abbiano mezzi per assicurarsi il pagamento dell'annualità, ecco il punto capitale. E questi mezzi possono averli e adoperarli, siano esse in prima od in seconda ipoteca.

Come già avvertimmo, quanto all'espropriazione, la *prima ipoteca* non impedisce ai creditori posteriori di promuoverla, nè giova alla società stessa il farlo. In quanto poi al sequestro, siccome il rango dell'inscrizione non costituisce l'ordine nel quale debbono pagarsi gl'interessi, la *prima ipoteca* nè giova alla società per il sequestro, nè questo può nuocere al primo inscritto, qualora si ammetta che detta società possa far prestiti sopra seconda ipoteca.

Il punto essenziale è che il pegno sia tale da guarentire ad ogni evento il mutuo, e può essere tale ogni qualvolta in caso di vendita, nelle peggiori condizioni, vi sarà sempre sullo stabile venduto di che pagare la società e coloro che fossero inscritti prima di essa.

Conchiudono finalmente i promotori della libera azione delle società col dire che al postutto la legge dovrebbe limitarsi a stabilire in massima che debba farsi sempre il prestito sopra *prima ipoteca* di un valore doppio; ma che le società, occorrendo, fossero autorizzate a concederlo eziandio quando, rimanendo sullo stabile ipotecato un valore libero e spiccio doppio del prestito, i creditori anteriori non fossero rimborsabili, e si rifiutassero ad esserlo od a posporsi alla società.

In tale caso però il mutuatario dovrebb'essere tenuto a pagare alla scadenza i creditori anteriori alla società, surrogando questa sola nelle loro ragioni mediante un nuovo prestito.

Con questo sistema, mentre si facilitano i prestiti colla società di credito fondiario, si rendono indispensabili certe liberazioni che con quello della sola *prima ipoteca* rimarrebbero impossibili.

Oppongono per contro i propugnatori della *prima ipoteca* che la società di credito fondiario senza di essa non può avere positiva garanzia, nè quella libertà di azione che le è necessaria per poter esercitare i diritti eccezionali di cui dispone.

Che se al postutto questi diritti eccezionali si possono esercitare per la maggior parte anche senza che la società abbia una *prima ipoteca*, avvene però uno capitalissimo che la legge non potrebbe concedere quando non vi fosse questa *prima ipoteca.*

E invero quello che maggiormente preme all'essere della società è di rientrare prontamente nelle somme di cui è creditrice. Ora qualunque sia la procedura eccezionale che le si conceda per la espropriazione dei suoi debitori, essa non potrà fruirne, se debbe sottostare alle lungaggini di un giudizio di ordine. Conviene quindi che la legge autorizzi il proprietario incommutabile dello stabile espropriato a versare immediatamente alla società la somma di cui è creditrice, salvo occorrendo ad essa di restituire agli aventi diritto quanto

le fosse indebitamente pagato. Ora come mai potrebbesi concedere alla società un siffatto importante privilegio, quando altri creditori fossero anteriori di rango?

Essi soggiungono ancora che se l'esigere una *prima ipoteca* non va disgiunto da inconvenienti, si hanno però in compenso molti vantaggi. Gl' inconvenienti possono d'altronde grandemente diminuirsi facendo sostanziale condizione del contratto la posposizione dei creditori primi inscritti e facilitando questa posposizione.

Fra queste due opinioni noi propendiamo per quella che lascia maggior libertà alle società, e perchè colla *prima ipoteca* si escludono tutti gli stabili gravati di vendite vitalizie o perpetue, per quanto minime siano; e perchè l'interesse di queste società ci è garante che non si esporranno a far prestiti incautamente, e perchè ancora siamo intimamente convinti che se si danno mezzi pronti e sicuri per la riscossione delle annuità, come lo crediamo indispensabile, rarissime saranno le espropriazioni forzate, e quindi i giudizi d'ordine: e che in conseguenza cade la principale e maggiore obbiezione mossa dai propugnatori della prima ipoteca.

Tuttavia però siccome è incontestabile che maggior credito si darà alle instituzioni, qualora loro s'imponga l'obbligo di far prestiti sopra *prima ipoteca*; siccome il nostro personale convincimento che abbiamo qui espresso, non sarà forse generalmente diviso; siccome finalmente in Francia e nel Belgio si è seguito l'esempio del maggior numero delle instituzioni della Germania, così noi cre-

diamo che la legge debba stabilire per base dei prestiti la *prima ipoteca.*

Imponendo però una siffatta condizione, essa debbe facilitarne l'esecuzione con tutti i mezzi compatibili col rispetto ai diritti acquistati. Debbe quindi facilitare il pagamento dei creditori primi inscritti e le posposizioni. Vorremmo perciò che, stabilita in massima la prima ipoteca, si ammettesse l'esistenza di una ipoteca che primeggi la società, ma si facesse condizione sostanziale del contratto la posposizione dei creditori inscritti, ed il subingresso della società al credito anteriore al suo.

Ma al fine di agevolare questa condizione, vorremmo inoltre una procedura pronta, semplice e poco costosa per costringere i creditori anteriori pagabili a ricevere le somme loro dovute dal mutuatario per mezzo della società stessa, e che questa pel contratto stesso fosse surrogata ai creditori che hanno in loro favore una scadenza determinata.

Al primo caso dei creditori pagabili ci pare provvedere sufficientemente la legge belgica la quale dovrebbe essere in ciò imitata da noi: nel secondo caso il legislatore dovrebbe stabilire che la società servirebbe essa stessa l'interesse dovuto ai creditori anteriori, percevendolo essa dal mutuatario nello stesso modo che le annualità quindici o venti giorni prima della relativa sua scadenza.

Con questo sistema la società sarebbe assicurata di non essere in modo alcuno pregiudicata dal creditore primo inscritto, e mentre i diritti di questo sarebbero

rispettati, il mutuatario non sarebbe astretto che al pagamento delle annualità sulla somma effettivamente sborsata dalla società. In quanto poi al rimanente suo debito il mutuatario pagherebbe a questa l'interesse fino al giorno della scadenza, e poscia, la relativa annualità pure per questa parte, quando la medesima abbia disinteressato il creditore a lei anteriore.

Ciò posto, nelle peculiari condizioni del paese è necessario agevolare le restrizioni e le posposizioni delle ipoteche legali, oggidì nè facilmente nè sollecitamente, nè senza gravi spese attuabili, perocchè ove non si faccia tale agevolezza, riescirà generalmente difficile ai mutuatarii offrire una prima ipoteca.

Che se non si vogliono ammettere queste restrizioni e posposizioni per tutte le ipoteche legali, si potranno limitare a quelle sole che cadono sopra i beni dei più, cioè per le mogli, per le nuore, per i figli di famiglia e per gl' interdetti.

Le ipoteche legali per le donne e le nuore hanno da noi una maggiore importanza per il credito fondiario che non in Francia, a cagione della diversità del contratto che regola il matrimonio nei due paesi. In Francia, se si eccettua una parte delle provincie meridionali, generalmente il matrimonio si contrae sotto il regime della comunanza d' interesse, mentre da noi esso è regolato dal regime dotale. Ne consegue che qui il maggior numero dei patrimonii sono vincolati più o meno per le

doti e ragioni dotali. Se quindi un' ipoteca legale non sarebbe un impedimento all' effettuazione di un prestito, quand' anche l' instituzione di credito non fosse da' suoi statuti astretta ad effettuarlo su prima ipoteca, siccome questo prestito dovrà necessariamente ragguagliarsi ad una quota-parte del valore del pegno, ne segue che la latitudine di esso dipenderà dal margine che lascierà sul valore dello stabile l' ipoteca legale accesavi sopra.

Ora le ipoteche legali per doti e ragioni dotali prendendosi o sulla generalità dei beni, ovvero con molta ampiezza, perchè finora quest' ampiezza non era un ostacolo alle contrattazioni private, è eziandio necessario che la legislazione intervenga per agevolare la restrizione di esse, semplificandone le formalità e riducendone le spese. Se quindi per le altre ipoteche legali e privilegi, segnatamente per quelli a favore del fisco, si reputa che essi non sieno suscettibili di una procedura più breve di quella del diritto comune; sarà sempre necessario, anzi indispensabile, che la legge provveda alla restrizione e posposizione delle ipoteche legali sopra indicate per mezzo di una procedura semplice e pronta.

Il modo di ottenere dette restrizioni d' ipoteche e privilegi è tracciato dagli art. 2259 e 2270 del Codice civile, e ben si scorge che il processo ivi stabilito è lungo, costoso, e di non facile riuscita.

È d'uopo pertanto ammettere, a parer nostro, una disposizione eccezionale in favore delle sole società, mediante la quale la restrizione o posposizione delle

ipoteche legali competenti alle mogli, ai figli di famiglia, ai minori ed agl' interdetti, si operi dinanzi al giudice di mandamento soltanto, coll'esibizione dello stato delle ipoteche del marito, del tutore, del padre di famiglia, dell'estimo giudiziale dei beni, a cui vuolsi ridurre l'ipoteca, e d'onde risulti che vi sarà sufficiente cautela, avuto riguardo al valore dello stabile d' un terzo di più, come nell'art. 2267 del Codice. Ciò si farebbe, sentiti nelle loro osservazioni due parenti od amici della famiglia, della moglie, od il protutore rispettivamente, mediante diffidamento per usciere dato al protutore ed alla moglie, e quanto ai parenti od amici di questa, mediante citazione a diligenza del giudice.

Non ci nascondiamo che la soppressione dell' intervento del ministero pubblico, e lo stato di alcune nostre giudicature nuoceranno a questa proposta; ma riputiamo non esservi altro mezzo di rendere pronte e poco costose siffatte posposizioni. Si potrebbe stabilire un brevissimo tempo, entro il quale il ministero pubblico dovesse pronunciarsi; ma siccome questo si otterrebbe difficilmente in pratica, crediamo preferibile che la restrizione si operi nanti il solo giudice di mandamento.

Alcuni avvertendo che dette posposizioni non giovano che alle società di credito fondiario, e che il mutuo in virtù del quale esse si operano si va ogni anno ammortizzando, proposero di ridurre ad un decimo l'eccedenza sul valore necessario a tutelare l'ipoteca legale.

Per quanto giovevole sia alle società una siffatta pro-

posta, noi riputiamo preferibile rimanere su questo riguardo nel diritto comune per non incagliare l'adozione della misura principale, che è la facilitazione della posposizione.

Un'altra deroga al diritto comune relativa alle ipoteche, e che ovunque fu concessa alle instituzioni di credito fondiario, è quella di esonerarle dal rinnovamento dell' inscrizione ipotecaria per tutta la durata del prestito. Ed invero, se tal rinnovamento è giustificabile per non esporre l'erario pubblico a perdite per il fatto di prestiti che alla loro scadenza si rinnovano per l'impossibilità in cui si trova il debitore di estinguerli, esso non lo sarebbe in prestiti contratti per 45 o 60 anni, e che si vanno rateatamente estinguendo ogni anno.

Certo l'erario pubblico sottostarà così ad una perdita; ma questa è e vuol essere inevitabile conseguenza dell'obbligo che s'impone alle società di far prestiti a lunga scadenza.

In quanto poi al valore del pegno ipotecario, esso non ci sembra poter essere minore del doppio del prestito, sia perchè così è stabilito generalmente, sia per la sproporzione che vi sarà sempre fra il reddito netto dello stabile e l'annualità da pagarsi, sia per le spese a cui può dar luogo il prestito, sia finalmente per la difficoltà della valutazione dello stabile. Questa valutazione è della massima importanza, non solo perchè da

essa dipende la solidità del pegno, ma eziandio perchè da essa dipende il credito degl' individui e della instituzione.

Egli è perciò che taluni vorrebbero che questa valutazione si effettuasse sotto l' ispezione del Governo, ed in modo che lo Stato ne sia garante. Noi però crediamo che il miglior modo di avere buone perizie è che gli amministratori della società siano interessati ad averle, e che quindi l'intervento del Governo debba in ciò limitarsi a quel tanto che è strettamente necessario a tutelare il pubblico.

Nello stato presente del cadasto non essendovi mezzi generali ed uniformi per regolare l' estimo dei fondi, la legge debbe astenersi dal prescrivere norme sopra questo capitalissimo argomento.

Tuttavolta però crediamo che essa debba non solo far facoltà, ma imporre l' obbligo al Governo di stabilire le basi di questa valutazione in ciascun decreto di autorizzazione di società di credito fondiario, affinchè la si operi nel modo il più soddisfacente per gl' interessati e pel credito della proprietà fondiaria.

Non entreremo a parlare dei mezzi di valutazione che il Governo dovrà imporre alle società, perchè questi dovranno variare naturalmente di località in località. Solo crediamo che, per quanto sarà fattibile, dovrà preferirsi la valutazione che avrà per base la prediale, tenuto conto, ben inteso, nelle varie località della proporzione di essa col reddito dello stabile.

Sia poi con questo, sia colle perizie controllate da periti del Governo, sia in qualsivoglia altro modo che si proceda alla valutazione delle proprietà, osserveremo di passaggio che lo Stato, astretto com'è a riformare i cadasti, potrebbe per quest'operazione trarre un grandissimo utile dalle società di credito fondiario.

Per ripristinare il credito fondiario nella naturale sua importanza, la parte della legislazione che più abbisogna di essere ridotta a semplicità, economia e prontezza, è incontestabilmente quella concernente il modo d'assicurare la regolare e puntuale esecuzione degl'impegni assunti dai mutuatarii delle società di credito fondiario. È di tanta evidenza che dette società non potrebbero utilmente compiere l'uffizio loro se non avessero la certezza dell'esatto pagamento delle annualità, che non ci faremo a dimostrarlo. Solo avvertiamo che se in tutti i paesi, dove sorsero instituzioni di credito fondiario, il legislatore intervenne per dar loro potenti mezzi coercitivi contro i loro debitori, *a fortiori* esso dovrà intervenire nel nostro Stato a fronte della intricatissima nostra procedura civile. Se non che rimane a vedere, quali saranno i mezzi più ovvii ed opportuni per assicurare da noi il regolare pagamento delle annualità.

Nel precedente nostro scritto già abbiamo proposto d'affidare agli esattori mandamentali la riscossione delle instituzioni di credito fondiario, perchè eravamo fin d'allora, come siamo ancora oggi, intimamente convinti,

che questo è il mezzo più conveniente e sicuro per accertare non solo sotto ogni aspetto il buon andamento di queste instituzioni, ma eziandio per riabilitare il credito della proprietà fondiaria.

Egli è evidente ed incontestabile che il maggior ostacolo al ristabilimento di esso sta nella facilità che i proprietarii trovano nell'attuale legislazione di sottrarsi al regolare adempimento dei loro impegni, od almeno di protrarre questo adempimento sotto l'egida di lunghi e ripetuti giudizi, e per effetto di lunghe ed intricate spropriazioni. È mestieri quindi che i mezzi di azione contro i debitori morosi sieno altrettanto rapidi che efficaci, e che le operazioni delle società non possano mai essere incagliate. Ora, conosciuto l'ostacolo, conviene rimuoverlo, e per ciò fare non avvi mezzo migliore che di assimilare le annualità alle contribuzioni, perocchè esso, senza presentare inconvenienti gravi, offre per contro molti vantaggi.

Finchè il proprietario di stabili nel contrarre un mutuo è astretto alla restituzione integrale del capitale in una breve scadenza di tempo, pendente il quale non può ricomporre la somma mutuata, se non si giustifica pienamente l'indulgenza e l'eccessiva tutela della legge, almeno si comprende che, per non isconvolgere troppo rapidamente il patrimonio del debitore, si diparta da quella giustizia che pur sempre dovrebbe informarla; ma allorquando la restituzione protratta indefinitamente si opera ogni anno per mezzo di una tenue quota di sde-

bitazione aggiunta all' interesse, ogni indugio frapposto dalla legge all' immediato pagamento dell' annualità nell' epoca stabilita non potrebbe comprendersi, e tanto meno saprebbe giustificarsi.

Medesimamente può fino ad un certo punto giustificarsi, che la legislazione ponga incagli ad un troppo facile spossesso, rispetto ad un creditore duro nelle sue esigenze, e potendo essere il più delle volte mosso dallo scopo di spogliare il suo debitore. Ma quando si tratta di un' instituzione che viene ad aiutare il suo debitore, che opera per disimpegnarlo da obblighi onerosi; quando questa instituzione non vuole nè può acquistare stabili per proprio conto; quando essa non percepisce un centesimo al di là di quanto le è giustamente dovuto, è mestieri che sia eziandio protetta ed armata contro l'imprudenza o la mala fede dei mutuatarii.

D'altra parte se la proprietà immobiliare è cosa rispettabile, e si debbe difendere e proteggere, debbesi pur riconoscere che il danaro e gli sparmii del padre di famiglia che vengono a vivificarla, meritano eziandio di essere egualmente tutelati ed assicurati. Egli non sarà, se non quando dette risorse si sentiranno positivamente protette, che verranno a versarsi facilmente nelle mani che ne abbisognano, e che possono utilizzarle per loro benefizio e per il vantaggio comune (1).

Da ciò sembra risultare in modo indubbio la convenienza

(1) Béres, *Manuel de l'emprunteur et du prêteur aux Caisses de crédit foncier*. Paris, 1855.

di stabilire la riscossione coatta per rispetto alle instituzioni di credito fondiario, che fanno prestiti riscattabili per annualità.

Arroge che questo mezzo offre non solo tutta l' efficacia necessaria per assicurare il regolare e puntuale pagamento delle annualità, ma dà inoltre in certo qual modo un carattere di stabilimento pubblico alle instituzioni di credito fondiario, che sarà loro di grandissimo giovamento.

Solo crediamo che la riscossione per via amministrativa non debba mai estendersi al capitale, ma voglia limitarsi alle sole annualità, ed anzi ad un determinato numero di queste, che, a parer nostro, non dovrebbe eccedere le due. Appunto perchè questa riscossione è pronta, sommaria, appunto perchè dà la quasi certezza della regolarità del pagamento, si debbe limitarne l' uso, onde impedire le funeste conseguenze che potrebbero derivare, quando questa certezza di pagamento facesse che la società lasciasse accumulare varie annualità per trascuranza o per interesse.

E invero, mentre è indispensabile assicurare il regolare incasso delle annualità, è eziandio necessario lasciare una via aperta alle società per favorire in certi casi quei mutuatarii che per circostanze tutte particolari non potessero pagarle alla scadenza.

Perciò fa mestieri stabilire, tanto nell' utile della società che in quello dei mutuatarii, non solo che ogni pagamento non eseguito alla sua scadenza frutterà in-

teresse, ma eziandio che ogni ritardo protratto al di là di certi limiti darà luogo ad indennità a titolo di penale.

Or ben si comprende che la società, tutelata per tal modo sul pagamento, ed avendo un utile a protrarne l'effettuazione, sarebbe naturalmente condotta a lasciar accumulare le annualità, quando essa disponesse in modo indefinito del privilegio della riscossione per via degli esattori.

Per altra parte la necessità di somministrare potenti mezzi coercitivi alle società di credito fondiario impone pur l'obbligo al legislatore di ciò fare in maniera da non rendere molto frequenti le espropriazioni forzate, le quali portano sempre seco inconvenienti grandissimi.

A tal fine sebbene gli acquisti di stabili non siano mai convenienti a società della natura di quelle di cui discorriamo, tuttavolta crediamo che se non la legge, gli statuti almeno di esse dovrebbero loro vietare tali acquisti, fissando il limite oltre al quale debbano procedere alla vendita degli stabili che loro rimanessero per cessione, aggiudicazione od espropriazione.

Ma l'unico mezzo di rendere non solo meno frequenti, ma rarissime, e. per così dire, impossibili queste espropriazioni, è appunto quello di costringere il mutuatario al regolare pagamento delle annualità, e di costringervelo con un modo che gli sia già famigliare per la facilità offertagli di soddisfare a' suoi impegni, e per la certezza che non adempiendoli colla regolarità voluta sarà infallantemente obbligato a farlo.

E in vero è evidente che al postutto il mutuatario potrà trovare il mezzo di pagare due annualità arretrate, quando non lo potrebbe per un maggior numero. L'assimilazione della riscossione delle annualità a quella delle contribuzioni, ristretta in tali limiti, sarà quindi una misura apparentemente severa, ma in realtà utile e provvida per il mutuatario stesso.

Che ciò sia lo dimostra evidentemente quanto avvenne nel nostro paese dal 1836 a questa parte, cioè dacchè la riscossione degli averi delle opere di beneficenza fu affidata agli esattori mandamentali dal non mai abbastanza commendato Regio Editto del 24 dicembre di quell'anno.

Nè varrà il dire che una siffatta concessione non possa farsi a società private, perchè limitata come è, essa non giova ad accrescere i benefizi di queste, nè, ove anche esse ne ritraessero qualche vantaggio, è in vista del loro utile che si concede tal privilegio, ma sibbene nell'interesse pubblico che vuole riabilitato il credito dei proprietarii di stabili, sia coll'assicurare l'adempimento degl'impegni assunti dai mutuatarii, sia col fare che le instituzioni destinate ad ordinare detto credito, vestano il carattere di stabilimenti pubblici.

Ciò posto, il sistema di percezione siccome lo intendiamo, sarebbe stabilito in modo che la riscossione di tutti i pagamenti dovuti alle società si opererebbe sempre per mezzo degli esattori o di altri agenti dell'erario pubblico, mediante un aggio determinato dal Go-

verno. Però le sole annualità, per la concorrente al massimo di tre semestri consecutivi, sarebbero di tutto punto assimilate alle contribuzioni, dopo le quali sarebbero immediatamente e negli stessi modi esigibili. L'esattore, scaduto il termine, dovrebbe dare immediatamente avviso alla società dei debitori in ritardo per quindi procedere contro quelli che dalla società medesima sarebbero designati.

Concessa l'assimilazione delle annualità alle contribuzioni, sembra che le società di credito fondiario non abbisognino di altri mezzi coercitivi, perchè esse non lascieranno mai le annualità accumularsi al di là di tre semestri per poter fruire del beneficio della riscossione in via amministrativa.

Ma indipendentemente dai casi prevedibili e da prevedersi nella legge, in cui il capitale dovrà essere immediatamente restituibile, lasciando le società sprovviste di altri mezzi coercitivi, esse non potrebbero in certe circostanze usare di quella indulgenza, la quale, se non può stabilirsi per base, non vuole neanco essere impedita per instituzioni, le cui entrate poggiano sopra i prodotti del suolo.

E invero può avvenire il caso che, per fatto del tutto indipendente dalla sua moralità, dalla sua condotta, dalla sua amministrazione, un agricoltore o per la grandine, o per una epizozia o per altre cause consimili può esser posto nella impossibilità di far fronte

all'integrale pagamento della sua annualità non solo per un anno, ma talvolta per due di seguito. In tali circostanze, che possono pur troppo essere frequenti, se alla società non fosse aperta altra via fuor quella amministrativa, e sussidiariamente non avesse altri mezzi fuor quelli che offre il diritto comune, per certo, giunta la scadenza semestrale senza che l' annualità sia integralmente soddisfatta, farà procedere contro il ritardatario dall'esattore o dall' altro agente erariale incaricato delle esazioni, ed un onesto agricoltore, che con una mora di un semestre in più avrebbe forse adempiuto ai suoi impegni, si troverebbe così rovinato.

Noi, per certo, non vogliamo che l'indulgenza si stabilisca in massima (1), sia perchè la crediamo generalmente nociva a coloro stessi a favore di cui si esercita, sia segnatamente poi perchè non comprendiamo il credito senza certezza di mezzi pronti e sommarii per costringere il debitore all'adempimento de'suoi impegni. Ma se riputiamo oltremodo salutare l' assimilazione delle annualità alle contribuzioni, per il timore che s'incuterà nei mutuatarii, riputiamo eziandio con-

(1) Questa indulgenza è segnatamente indispensabile finchè non esistono società di assicurazioni contro la grandine, l'epizoozia ec., od esistono in condizioni tali da non poter giovare all'agricoltore. La necessità di queste assicurazioni, segnatamente pel credito fondiario, ha fatto proporre di radunare in un solo stabilimento l'instituzione di credito e la società d'assicurazione. Noi riputiamo però pericoloso un tale accoppiamento d'instituzioni così diverse, tranne nel caso in cui detto stabilimento misto fosse fondato dallo Stato medesimo.

veniente di lasciare l'adito aperto alle società, ond'esse non siano sempre costrette a ricorrere contro i ritardatarii a mezzi così severi.

Appunto per ciò, taluni propongono di fare facoltà nella legge stessa alle società, di concedere more per il pagamento delle annualità fino alla concorrente delle liberazioni facoltative, operatesi nel semestre o nell'anno. Noi invece crediamo che niuna prescrizione per la dilazione, ed il modo di concederla, debba farsi per legge, tranne lo stabilire che le annualità saranno considerate quale capitale, e debba farsi il pagamento degl'interessi, delle annualità arretrate e penali, quando detto pagamento si protrae al di là di un certo limite.

Per altra parte, vi sono casi che la legge debbe contemplare, nei quali il capitale mutuato diventa esigibile. Così abbiamo veduto che nelle istituzioni esistenti in Germania ed altrove, questa restituzione è imposta quando lo stabile ipotecato per un fatto qualunque non offre più una sufficiente cautela; quando un debitore si mostra moroso al pagamento oltre un certo tempo; quando esso ha costretto la società a procedere contro di lui per un certo numero di volte; quando vien divisa l'ipoteca; e finalmente nei casi diversi che sono previsti dalla legge.

È mestieri quindi prevedere questi casi in cui il capitale sarà esigibile, e poscia provvedere per la sua riscossione e per quella delle annualità non ripetibili per via amministrativa. Crediamo perciò, che seguendo

l'esempio di quanto si pratica altrove, la legge nostra dovrebbe graduare i modi di coercizione verso del debitore a pagare. Così a noi pare che principiando dallo stabilire che ogni somma non pagata frutterà interesse dal giorno della scadenza, si dovrebbero seguire gradatamente le ammende, la riscossione in via amministrativa, un primo sequestro duraturo sino al pagamento dell'arretrato; di poi un secondo sequestro con facoltà di affittare per un triennio lo stabile, e finalmente la subasta.

In tutte le instituzioni di credito fondiario, il sequestro è ammesso. È d'altronde conforme al diritto romano, ed è logico e razionale, non potendo il debitore che non paga, usufruire ad un tempo degl'interessi del capitale mutuato, e dei redditi dello stabile che cautela il mutuo di cui non adempie gli obblighi.

Il sequestro d'altra parte è un provvedimento paterno; è nell'interesse del mutuatario stesso, al quale evita il più delle volte la disgrazia dell'espropriazione, e non nuoce ai terzi. Infatti, che una società possa percevere il reddito dello stabile per privilegio, niun creditore può lagnarsene, dacchè non si può supporre che esso, facendo contratto col proprietario del fondo sequestrato, non conoscesse la sua situazione dirimpetto alla società, la quale non s'ignora essere la prima inscritta per l'ipoteca accesa in suo favore sul detto fondo.

Sebbene poche modificazioni richieda la procedura

del sequestro, stimiamo tuttavia che la legge debba regolarla, sia per renderla facilmente nota agli agenti della società, e ai mutuatarii stessi, sia per fissare precisamente i termini del procedimento, e togliere l'arbitrio dei giudici e gli abusi dei forensi, sia finalmente per aggiungere alcune dichiarazioni e disposizioni utili a meglio tutelare e precisare gli effetti del sequestro.

L'aggiudicazione è un modo di spropriazione antico nelle nostre leggi, conservato nel Codice, pel quale lo stabile ipotecato passa in dominio del creditore ad un quarto meno, cioè con aumento figurativo di un terzo della somma dovuta, con facoltà però al debitore di riscattare fra un anno lo stabile, pagando ogni somma dovuta in capitale, interessi e spese.

Tale mezzo è assai utile per chi ha una *prima ipoteca*. È utile poichè è eseguito facilmente e con poca spesa; ed anche perchè, atteso il quarto in meno, è facile il riscatto per parte del debitore, o di un suo creditore perdente.

Tuttavia però, siccome la società di credito fondiario non ha interesse a rimanere proprietaria di stabili, e che anzi qualora ciò fosse, la legge dovrebbe impedirlo; siccome il mutuatario, o chi per esso, non potrebbe usare della facoltà di provocare la subastazione dello stabile senza gravi spese, sempre a carico del mutuatario, crediamo che per questi e per altri motivi che di leggieri si comprenderanno, non convenga che

la legge agevoli alle società di prevalersi del mezzo somministrato dall' aggiudicazione, e che quindi non debba in modo alcuno parlarne.

Se una società dovesse subire le lungaggini, gl'imbarazzi, le spese, gl'incidenti che solleva la procedura dell'espropriazione, la sua esistenza, fondata sulla regolarità de' suoi pagamenti, sarebbe compromessa.

Importa quindi che i mezzi di spropriazione per via di subastazione sieno resi per essa più facili, e di più breve procedimento. A tal fine, senza introdurre troppo gravi mutamenti, anzi serbando sufficiente tutela pei debitori e pei creditori inscritti dopo le società, si possono tracciare le modificazioni che sono necessarie nel solo interesse di queste ultime, e non mai per i loro cessionarii.

Sarebbe soverchio, e d'altronde estraneo al nostro assunto, entrare nei particolari sopra i vari mezzi proposti per migliorare la procedura dell'espropriazione.

Solo avvertiremo che, senza nulla ommettere di quanto prescrive sostanzialmente la legge attuale per i varii ed utili stadii del procedimento di subastazione nel l'interesse del debitore, ed in quello del terzo possessore dei beni espropriandi, si potrebbe gradatamente semplificare le cose, stabiliendo che l'incanto si farà innanzi al segretario mandamentale, a vece che è ordinato dal diritto comune innanzi all'intiero tribunale di prima cognizione. Una tale mutazione non debbe ca-

gionare maraviglia o timore che il procedimento manchi di cautela. Non maraviglia, perchè non s'ignora che nei tribunali gl'incanti sono piuttosto regolati dal segretario che dal giudice, sebbene seguano innanzi a questo, e sarà, pegl'incanti promossi dalle società, il segretario mandamentale che surrogherà in diritto il tribunale, in fatto il segretario dello stesso giudice; non timore che il procedimento manchi di cautela, posciachè il segretario mandamentale ben saprà come la legge lo autorizza a rifiutare gli oblatori se non li conosce, e se non presentano alcuna risponsabilità.

Ben è vero che sarebbesi potuto affidare l'incarico degl'incanti al giudice del mandamento; ma per la ragione di minore spesa, per la convenienza di sempre chiamare per la società le stesse persone pratiche ad operare atti che sono meramente esecutivi, e paragonando al postutto gl'incanti in questione a quelli volontarii, ed a quelli dei beni di minori, di un fallito, che il tribunale può commettere, e per lo più commette ad un notaio, si pensa che nulla vi sia a temere, affidando le subastazioni di cui si tratta, ai soli segretari mandamentali. Qualora poi si rifugga da una tale innovazione, crediamo che l'espropriazione forzata possa grandemente migliorarsi per le società almeno, anche mantenendo l'azione dei tribunali collegiali sulle subastazioni, surrogando notai delegati dai tribunali stessi per le operazioni dell'incanto, come già si pratica per la vendita dei beni di cui abbiamo fatto cenno qui sopra.

Medesimamente, siccome dei due incanti ordinati dalla legge il primo è sempre tempo perduto e cagione di ripetizioni, di soverchie notificazioni, così pare che debbasi stabilire la vendita ad un solo incanto, e sostituire l'aumento del decimo a vece dell'aumento del sesto, come praticasi per i beni comunali, e per quelli dei falliti.

Per poco che si tenga conto delle condizioni affatto eccezionali in cui si trovano le società di credito fondiario, non sarà malagevole il comprendere quanto ingiusto e disastroso per esse riescirebbe l'essere sottoposte al giudizio d'ordine o di graduazione.

E per vero, non sono esse le prime inscritte? Il loro credito non sarà nel maggior numero dei casi al coperto d'ogni contestazione? E quand'anche sorgessero opposizioni, non offrono esse tutte le garanzie desiderabili, perchè gli altri creditori non possano concepire alcun timore relativamente alla restituzione integrale ed immediata di quanto esse avessero percepito indebitamente?

Perchè quindi si vorrebbero costringere ad aspettare parecchi anni il risultato di un ordine interminabile, senza utile per i creditori posteriori, e con gravi pericoli per esse, mentre con vantaggio loro e senza inconveniente alcuno per i terzi, possono utilizzare un capitale, che nel maggior numero dei casi irrevocabilmente loro appartiene, e che esse d'altronde, per la loro specialità, saranno sempre in grado di restituire a semplice richiesta degli aventi diritto?

Sembra quindi che, mantenuto il diritto comune per il giudizio d'ordine, si potrebbe tuttavia stabilire che il deliberatario dei beni debba versare tosto il prezzo dell'acquisto fatto nella cassa della società interessata come creditrice ipotecaria, e d'altronde risponsabile, se sarà il caso di rimborsare il di più ai creditori posteriori.

Che se si ripugna da questo modo di pagamento adottato nelle leggi di Francia e del Belgio, potrebbesi semplicemente stabilire il deposito del prezzo dello stabile nella cassa della società di credito, e nulla rimarrà a farsi per l'ordine, perchè, qualunque sia la durata della graduazione, la società potendo usufruire della somma depositata, non ne risentirà inconveniente alcuno, mentre la sicurezza ch'essa presenta, offrirà ogni garanzia per il deposito.

Nè varrà opporre che, in un caso come in un altro, il così pronto pagamento possa allontanare gli oblatori, perocchè, se ciò fosse prevedibile, si potrà, nelle condizioni della vendita, stabilire che i pagamenti potranno essere fatti a rate, ed anche con maggior tempo, purchè non dipendano essi dalla graduazione. Del resto, il tempo lungo a pagare, che ora godesi dai deliberatarii, non è di diritto, ma per effetto solo della lunghezza dei giudizi, e così per una contingenza cui è di ragione portare rimedio. Giova inoltre osservare che il deliberatario che avrà di che pagare la metà dello stabile espropriato, troverà sempre nella società stessa il mezzo pronto e facile di pagarlo integralmente.

Stabiliti i mezzi pronti e sommarii per assicurare alle società la riscossione delle somme dovute, la legge dovrà eziandio rendere efficace questi mezzi, abrogando tutte le vigenti disposizioni, le quali hanno per oggetto di concedere dilazioni ai debitori, e di ammettere opposizioni sospensive, per quanto sarà compatibile coll'interesse dei terzi.

Queste sono le basi delle modificazioni, le quali riputiamo necessario che siano introdotte nella vigente legislazione per dare alle società di credito fondiario sicurezza bastevole nel pegno ipotecario, e mezzi coercitivi pronti ed efficaci contro i loro debitori.

Queste deroghe al diritto comune dovranno essere esclusivamente applicabili alle operazioni di queste società, e non gioveranno quindi ai loro cessionnarii, ove le medesime stimassero cedere i loro diritti ad estranei.

Così, mentre non si potrà ragionevolmente temere abusi e soprusi a danno dei debitori o dei terzi per parte di società costantemente sorvegliate dal Governo, si assicurerà il loro avvenire, senza per nulla detrarre a quel rispetto che, segnatamente nei paesi retti da libere instituzioni, debbe sempre attorniare le leggi fondamentali dello Stato.

Fatto così cenno delle deroghe al diritto comune, delle condizioni cioè legislative, indispensabili all' essere delle società di credito fondiario, giova ora far

parola delle altre principali disposizioni, mercè le quali la legge organica che debbe regolarle, dovrà provvedere alle loro *condizioni economiche e finanziarie.*

Il punto capitale che da essa vuolsi determinare, è il modo d' emissione dei titoli di credito delle società.

Primieramente il nome di questi titoli, chiamati in Germania e nel Belgio *Lettere di pegno*, ed in Francia *Obbligazioni fondiarie*, non ci sembra del tutto indifferente. Laonde, per adottare una denominazione che ad un tempo non ingeneri confusione con quelli dello Stato, e sia famigliare, crediamo che i titoli emessi dalle società debbano chiamarsi *cedole fondiarie.*

Ora, se in Germania, dove le instituzioni di credito fondiario sorsero per opera di associazioni di proprietarii, per lo più solidarii gli uni degli altri, siccome abbiamo veduto, le emissioni sono circondate da tante minute formalità onde assicurarne la regolarità, presso di noi, dove le instituzioni avranno generalmente diversa natura, maggiore si fa il bisogno di cautele e di prescrizioni per le emissioni.

Non giova illudersi, nel nostro paese le società mutue si costituiranno difficilmente, e qualora se ne costituissero, è di tutta impossibilità che sorgano sulla base di un' associazione di proprietarii stretti dal vincolo di *solidarietà,* nel più lato senso della parola.

Converrà quindi che a questo venga surrogato un fondo di garanzia costituito per mezzo di un prelevamento di un tanto per cento sopra ogni mutuo. Ma per

quanto si voglia elevato questo prelevamento, per quanti diritti si accordino ai socii sopra il fondo che ne risulta, è certissimo che la garanzia da esso offerta, qualunque sia d'altronde il suo ammontare, non potrà mai surrogare l'effetto morale della solidarietà dei socii, perchè la costituzione di tal fondo mira appunto ad esonerarli da una quantità d' ingerenze dirette nell' associazione, che mal si confarebbero colle nostre abitudini.

In Germania i socii debbono procedere all'estimo dei terreni od almeno assistervi; debbono amministrare i tenimenti sequestrati; accettare tutti gl' impieghi loro affidati; convenire alle assemblee generali, e, quel che più monta, tutti questi doveri li compiono esattamente.

Ne consegue che, se non la generalità dei socii, un notevole numero però d'essi segue costantemente le operazioni tutte delle società, e le controlla. Or egli è appunto in questo controllo per così dire obbligatorio dei socii, che sta la vera essenza, la vera forza morale della solidarietà, perchè il detentore di una lettera di pegno ha la certezza di possedere un titolo di credito di una società che opera regolarmente, che non può altrimenti procedere perchè l'interesse stesso dei socii che la compongono, vigila attento e coopera sollecito al suo andamento.

Ora si osserva che appena trapassato il Reno e le Alpi, tanto diversamente si è compreso ed applicato il principio di solidarietà in questa parte che le società di mutuatarii (come le chiama Royer) le società mutue (come

le diciamo noi) cambiano affatto di natura, a segno che non differiscono più da quelle di mutuanti o di azionisti che pel modo di riparto dei benefizi.

Nessuno vorrà quindi maravigliarsi, se appunto tenendo conto di tal fatto e considerando le abitudini locali, abbiamo detto tenere per assolutamente impossibile presso di noi l'applicazione del principio di solidarietà siccome lo si intende in Germania.

Che il fondo poi di garanzia sia prelevato da mutuatarii, o costituito da azionisti è tutt'uno. È sempre un capitale che assicura l'esatto e regolare pagamento degli impegni assunti dalla società. Che questa sia costituita da mutuatarii, ed operi nell'interesse esclusivo di questi, ovvero che sia formata da azionisti, la emissione de' suoi titoli è sempre nello stesso modo guarentita dal complesso delle ipoteche acconsentite in suo favore. Che finalmente questa emissione si operi simultaneamente al contratto come nelle società mutue, che effettuano i loro prestiti in *cedole fondiarie*, ovvero si faccia dopo a beneplacito della società, come in quelle fondate da azionisti, è sempre tutt'uno.

Se quindi nelle società mutue l'interesse dei socii nel fondo di garanzia e nei benefizi può fino ad un certo punto eccitarli a controllare l'instituzione, questo controllo non pareggia al certo quello risultante dalla solidarietà, come è praticata in Germania, ned è altrimenti diverso da quello che esercitano gli azionisti sopra le società da loro fondate. Chè anzi, se avvi differenza,

ella è in favore di questi ultimi, dacchè lo scopo sociale è per la massima parte la speculazione.

Ciò posto, se, a parer nostro, vuolsi favorire quanto è possibile lo stabilimento di società mutue, siccome, secondo tutte le probabilità, saranno di preferenza quelle di capitalisti che si costituiranno; siccome d'altronde non avvi per la mutata natura delle condizioni locali differenza sostanziale fra le due specie di società di credito rispetto alle emissioni delle *cedole fondiarie*, la legge dovrà regolare queste segnatamente in vista della società di capitalisti.

Dovrà in conseguenza circondarle di tutte le cautele necessarie per dare la certezza al detentore di tali titoli, che essi sono realmente assicurati da un'ipoteca di un valore doppio.

A noi pare che la legge non debba preoccuparsi della *cedola fondiaria*, se non dal punto in cui essa sta per emettersi.

Qualunque sieno le norme che la società prescriva alla sua amministrazione per la formazione di tale lettera, ciò poco importa al pubblico. Quello che gli preme è che questa non circoli, se non quando ha dietro di sè un contratto di mutuo di un valore doppio acconsentito su buona ipoteca in favore della società che la emette.

Gli statuti dovranno quindi determinare la forma ed i particolari del materialismo della emissione.

Tuttavia però siamo rimasti e rimaniamo in forse, se non sarebbe conveniente che, mediante correspettivo, i

libri a matrice colle cartelle relative delle *cedole fondiarie* fossero provvisti dall' amministrazione del debito pubblico alle società di credito fondiario.

Vi sarebbe così un maggior controllo e quindi una maggiore uniformità, ed un maggior credito nei titoli emessi dalle società. Comunque però, la legge dovrà determinare che le *cedole fondiarie* frutteranno interessi; che saranno al portatore e nominative; che non potranno emettersi che cento giorni dalla data dell'inscrizione ipotecaria accesa in favore della società, e fino alla concorrente dell'ammontare del mutuo in virtù del quale fu presa quest'inscrizione.

Abbiamo di già accennato perchè sia necessario che le *cedole fondiarie* non vengano emesse se non dopo il lasso di tempo indispensabile, perchè l'inscrizione accesa in favore della società non possa in modo alcuno essere pregiudicata da un'ipoteca legale o privilegio con anteriorità di rango.

Questa prescrizione, come avvertimmo, rende necessariamente condizionale per tre mesi il prestito acconsentito dalle società che lo effettuano col rilascio di *cedole fondiarie*, ma lascia facoltativo alle società di mutuanti o capitalisti di effettuarlo a beneplacito loro. E invero dette società non emettendo le cedole se non quando è pressochè esausto il loro capitale, ovvero quando trovano il loro tornaconto ad emetterle, la proibizione di farlo prima di cento giorni dalla data dell'inscrizione non le incaglia menomamente.

Ma al fine di rendere possibile e controllabile questa prescrizione, come già avvertimmo, la legge dovrà far facoltà al notaio di fare una copia autentica del contratto di mutuo prima che questo sia insinuato; dovrà imporgli l'obbligo di far procedere a sua diligenza all' inscrizione ipotecaria nel modo usitato per le ipoteche legali; dovrà farlo intervenire al versamento del danaro od al rilascio delle cedole quando si effettuerà il prestito.

Parimenti la legge imporrà certi obblighi al conservatore delle ipoteche a tutela della società, ed esigerà che, trascorsi i tre mesi dalla inscrizione presa da questa, ogni mutuatario debba produrre un certificato negativo d'ipoteca, e che questo certificato faccia parte integrante del titolo costitutivo del prestito che resta in mano della società.

Ma, stabilite queste e tutte quelle altre maggiori cautele per l'effettuazione del prestito che saranno credute opportune, la legge dovrà inoltre ordinare il modo di controllo di queste prescrizioni, e quello col quale esso sarà fatto di pubblica ragione.

Abbiamo accennato, come in Germania l'emissione delle lettere di pegno fosse presso alcune associazioni controllata dai magistrati stessi, i quali vidimano tali lettere.

Nel progetto di legge del Belgio ed in quello olandese per il gran-ducato di Lussemburgo, le lettere di pegno sono vidimate e rilasciate dal conservatore stesso delle ipoteche, che ha sotto la sua risponsabilità inscritta l'ipoteca in favore della società.

In Francia il progetto di legge Dumas, quello della

commissione dell'Assemblea nazionale e finalmente il decreto del 28 febbraio 1852, prescrivono che le obbligazioni debbono vidimarsi ad un tempo dal notaio che ha rogato l'atto di mutuo relativo, e dall' insinuatore che le ha registrate contemporaneamente all'atto medesimo.

Questo sistema che sottòmetteva l'emissione delle cedole fondiarie al *visto* di un uffiziale pubblico e di un impiegato governativo, entrambi affatto estranei alla società, offriva tutte le garanzie desiderabili per il pubblico.

Ma se si considera, come già abbiamo fatto rilevare, che nelle società anonime o di capitalisti, le *cedole fon diarie* non sono generalmente emesse contemporaneamente all'effettuazione del prestito. si riconoscerà che questo sistema diventa impossibile nell'applicazione pratica. E in vero come si farebbe per tornare allora dal notaio, soventi volte residente in un luogo lontano? Converrebbe far viaggiare dei *titoli* che costituiscono un valore eguale a quello del numerario; si aumenterebbero inoltre le spese e gl'inconvenienti d'ogni maniera.

Perciò conveniva o rendere obbligatoria l' emissione della cedola contemporaneamente all' effettuazione del prestito e pregiudicare gravemente la società d'azionisti, ovvero abrogare una siffatta disposizione.

A quest'ultimo partito si appigliò il Governo francese, il quale col decreto del 31 dicembre 1852 abrogò le disposizioni dell'art. 14 del decreto sopracitato 28 febbraio dello stesso anno, sottoponendo solo le cedole al *visto* del regio commissario.

Noi confessiamo ingenuamente che questo solo *visto* non ci pare bastevole, perchè un solo individuo può nell'esercitare un controllo di tale natura prendere un abbaglio; e d'altronde finora i regi commissarii presso le società industriali non furono posti in condizioni tali da poter inspirare una fiducía bastevole ai detentori di cedole fondiarie.

Ci sembra quindi che, indipendentemente dal *visto* del regio commissario, sarebbe necessaria eziandio la vidimazione di un uffiziale pubblico, il quale per la sua specialità e per la sua indipendenza rimpetto al Governo e rimpetto alle società, desse una maggiore garanzia al pubblico. Questo uffiziale pubblico sarebbe uno dei notai certificatori della sede principale della società di credito fondiario.

Sarebbe soverchio o fuor di proposito l'entrare qui in tutti i particolari della effettuazione del prestito e dell'emissione delle cedole fondiarie, e solo avvertiremo che a questi particolari ed a tutti quelli necessarii per l'esecuzione della legge, provvederanno gli statuti ed i regolamenti speciali, e vi provvederanno in modo da agevolare il contratto e la sorvegliauza.

Codesti statuti quindi, fra le altre disposizioni, ordineranno all'amministrazione della società di tenere un libro a matrice, dal quale si staccheranno le cedole fondiarie, ed il quale sarà sottoposto a certe firme sia del regio commissario, sia di altri; le prescriveranno inoltre di tenere un registro-protocollo, nel quale debbano per

numero d'ordine registrarsi i mutui con tutti i particolari che li concernono, in modo che la trascrizione di questi mutui debba volta per volta essere in apposita colonna legalizzata dal *visto* del regio commissario. In detto libro ed in altra colonna saranno designati il numero e l'ammontare delle cedole emesse, per le quali si terrà ancora un registro speciale.

D'altra parte negli archivi della società vi sarà la copia stessa del contratto di mutuo in virtù della quale fu accesa l'inscrizione ipotecaria; quella stessa che fu vidimata dal conservatore delle ipoteche in fede di questa inscrizione; quella stessa sopra la quale, in presenza del notaio, fu fatta dal mutuatario una ricevuta particolarizzata del prestito; quella finalmente, a cui dovrà andar annesso il certificato negativo d' ipoteca nei tre mesi trascorsi dalla data dell'inscrizione accesa in favore della società.

Sarà quindi facile al notaio-certificatore di controllare l'emissione che egli è chiamato a vidimare, ed annotando in un'apposita colonna del registro delle cedole emesse il numero e l'ammontare di quelle da lui vidimate, sarà agevole a lui od a quell'altro notaio-certificatore che lo surrogherà, il verificare in seguito i nuovi prestiti disponibili per un'altra nuova emissione.

Qualora però sembri superfluo questo intervento del notaio-certificatore, dovrà però sempre la legge rendere obbligatoria sopra ciascuna cedola il *visto* del regio commissario.

Regolata l'emissione, la legge dovrà stabilire il modo generale di sdebitazione e l'annullamento delle cedole riscattate.

In quanto alla sdebitazione, le società dovranno essere astrette a riscattare cedole fondiarie ogni anno fino alla concorrente dell'ammontare delle quote di sdebitazione pagate dai mutuatarii, e di quello delle liberazioni totali o parziali volontarie effettuatesi nell'anno medesimo.

Però, quanto al modo di sdebitazione, esso dovrebbe lasciarsi regolare dagli statuti, quando non si riputasse necessario il concedere alle società la facoltà di procedere ad essa, mediante estrazione a sorte con premii o vincite.

Ci siamo altrove spiegati in proposito, e crediamo che volendo lasciare estranei alle società lo Stato e le provincie, sia pur troppo necessario dare un maggior allettamento ai capitalisti per invogliarli delle cedole fondiarie assegnando premii alle annue estrazioni di queste (1).

Ciò posto, a noi pare che la legge francese lasci troppa latitudine alle società nello stabilire tali premii, e che quindi questi gravino non solo i mutuatarii, ma segnatamente quelli che fanno i minori mutui, per le esigenze che si hanno verso di loro per le liberazioni in numerario.

E invero la società di *Credito fondiario di Francia*, per esempio, assegnando duecento franchi di premio a ciascuna obbligazione di lire mille, ne consegue che per non iscapitare debbe esigere che la restituzione anticipata

(1) Vedi capo III, pag. 157.

si operi in numerario sulla base di 1,200 franchi, ovvero colla restituzione d'obbligazioni della stessa natura e della stessa serie che quelle originate dal mutuo che vuolsi estinguere.

Se quindi per una liberazione di una somma maggiore di lire cento potrà il mutuatario fruire dell'alternativa a lui lasciata di pagare in numerario od in obbligazioni, per somme minori, non essendovi cartelle emesse, dovrà necessariamente liberarsi in numerario, e probabilmente non lo farà per non sottostare ad una perdita.

Così verrà scemata una delle più pregevoli qualità della società di credito fondiario, quella di essere ad un tempo cassa di credito e cassa di risparmio, che le minime economie raccoglie e converte in isdebitazioni.

Noi quindi crediamo che la legge debba autorizzare la sdebitazione per mezzo d'estrazione a sorte con premii; ma che questa facoltà debba essere dal decreto di autorizzazione regolata in una certa e determinata proporzione, che, a parer nostro, non dovrebbe mai eccedere il dieci per cento.

Anzi l'introduzione dei premii non essendo giustificata se non dalla necessità di dare credito alle cedole fondiare nell'esordire delle Società, rimaniamo in forse, se non sarebbe il caso di limitarne l'uso per un certo numero d'anni, ovvero di diminuirne coll'andar del tempo l'importanza. Questo ci è suggerito dal convincimento in cui siamo, che tosto conosciute le cedole fondiarie circoleranno facilmente, ricercate come saranno

da tutti coloro che vogliono assicurarsi una rendita certa e regolarmente pagata.

In quanto poi all'annullamento delle obbligazioni estinte, dovrebbesi dalla legge rendere obbligatorio il loro abbruciamento in pubblico, lasciando agli statuti il determinarne il modo.

Concesso alla società il diritto di emettere *cedole fondiarie*, stabilite le norme per la loro emissione e per il loro riscatto, la legge debbe eziandio provvedere ad agevolare la loro negoziazione, dalla quale dipende segnatamente l'essere delle instituzioni di credito fondiario.

Egli è perciò che a noi sembra necessario che le *cedole fondiarie* vengano per quanto è fattibile, assimilate alle obbligazioni dello Stato, e suddivisibili in piccole cartelle.

Nel volerle equiparare alle obbligazioni dello Stato, noi abbiamo molto più in vista l'effetto morale che non i privilegi di cui così godranno questi nuovi titoli di credito.

Perciò vorremmo segnatamente che le cedole fossero assimilate a quelle dello Stato per le malleverie degli impiegati, perchè il Governo darebbe così una prova non equivoca della fiducia che ripone in esse.

Collo stesso scopo noi crediamo che si dovrebbe nella legge fare facoltà al Governo di stanziare ogni anno in bilancio una somma destinata a comprare un certo numero di cedole fondiarie, qualora constasse della neces-

sità di farlo nello esordire delle società, affine di promuovere la circolazione dei loro titoli.

Tuttavolta però, siccome questa disposizione potrebbe per avventura incontrare difficoltà, e che al postutto non è indispensabile, ci limitiamo a chiedere che le cedole fondiarie siano:

1.° Assimilate alle obbligazioni dello Stato non solo per le pene stabilite dal Codice penale, ma eziandio per il sequestro, per le malleverie degli impiegati, per la sensaria e la loro designazione sui bollettini ufficiali;

2.° Ammesse per l'impiego dei capitali disponibili degli incapaci, e dei corpi morali, nei casi e modi in cui sono questi capitali convertibili in titoli del debito pubblico;

3.° Equiparate finalmente a questi titoli per le contrattazioni colle banche nazionali.

Sarebbe però inteso, che l'impiego dei capitali delle banche e dei corpi morali sarebbe semplicemente facoltativo ed in niun modo obbligatorio per loro.

Per agevolare la trasmissione delle cedole, esse dovrebbero a parer nostro essere suddivise in cartelle di lire 1000, 500, 200 e 100. La *cedola fondiaria* normale però, quella che avrebbe diritto di concorrere ai premii nelle annue estrazioni a sorte, sarebbe di ll. 1000, ma le cartelle minori concorrerebbero in detti premii nella proporzione loro colla cedola relativa. Così le cartelle di lire 500 in caso di vincita avrebbero caduna diritto a metà del premio, quelle di ll. 200 al quinto e quelle di ll 100 al decimo.

L'autorizzare la suddivisione delle cedole in cartelle da 100 franchi cadauna non va disgiunto da inconvenienti; ma mentre questi sono compensati da vantaggi, fra i quali quello importantissimo di offrire così un impiego ai risparmii dei proprietarii rurali che difettano di mezzi per utilizzare le loro economie, tale facoltà concessa alle società di credito fondiario è una necessaria conseguenza della loro instituzione.

Ed invero uno dei loro maggiori pregi essendo la facoltà concessa ad ogni mutuatario di liberarsi in totalità od in parte del suo debito, se le cedole non fossero suddivise in piccole cartelle, i minuti proprietarii sarebbero posti in peggiori condizioni degli altri. Si sa infatti che la liberazione anticipata dei debitori si accetta dalle società in numerario od in cedole fondiarie.

Ora se tale liberazione si opera in numerario, il mutuatario debbe necessariamente o farla ad epoca determinata, ovvero tener conto alla società dell' interesse della somma restituita per il tempo presumibile in cui questa rimarrà in cassa senza impiego.

Se per contro si compie in cedole, essa può sempre accettarsi senza scapito per la società, perchè tali titoli così restituiti o sono immediatamente annullati, ovvero fruttano interesse a benefizio di essa.

Nel maggior numero dei casi è quindi più vantaggioso al mutuatario di liberarsi per via di cedole che con numerario.

Ciò posto, ben si vede che se le cedole vengono

suddivise in piccole cartelle, diventa più facile la liberazione parziale volontaria dei mutuatarii, che si debbe con ogni mezzo promuovere, siccome quella che tende ad assuefare i proprietarii al risparmio.

Un altro diritto capitalissimo per le società di credito fondiario, e che invochiamo per esse, è quello se non di esonerare da ogni dritto fiscale gli atti costitutivi dei prestiti da loro effettuati, almeno di convertire questi in una tassa erariale ripartita sopra tutta la durata del prestito, e compresa nell'annualità da pagarsi dal mutuatario.

Abbiamo accennato nel primo capitolo, come in Germania gli atti costitutivi del prestito siano pressochè per ogni dove esenti da ogni dritto fiscale; e nel secondo capitolo, come nel Belgio ed in Olanda questi dritti fossero surrogati da una tassa erariale ripartita sopra tutta la durata del prestito. Se pertanto le condizioni delle nostre finanze possono rattenerci dal seguire l'esempio della Germania, a noi pare di tutta convenienza che ci atteniamo a quello del Belgio e della Olanda.

Questa conversione o trasformazione dei dritti fiscali per gli atti costitutivi del prestito in una tassa erariale, ci sembra richiesta onde abilitare le instituzioni di credito fondiario, a poter aprire crediti ai loro accorrenti, invece di rilasciare loro immediatamente il numerario del mutuo da loro contratto.

E invero in Germania le associazioni territoriali o sborsano la totalità della somma in numerario od in lettere di pegno, ovvero aprono un credito a chi loro dà una prima ipoteca. Ora l'apertura di un credito è, a parer nostro, importantissima, sia perchè agevola la formazione di società mutue, togliendo ogni impressione sfavorevole risultante dall'idea che i socii che le costituiscono, abbisognino di numerario per pagare debiti preesistenti, sia perchè in tal maniera vi ha minor pericolo che l'ammontare del prestito venga sciupato, e maggiore probabilità che sia impiegato nell'agricoltura.

Ora è incontestabile che colla necessità oggidì riconosciuta di avere ad ogni evento un capitale disponibile, molti proprietarii vorranno con questo mezzo avere a propria disposizione una parte del loro patrimonio, ma lo vorranno appunto se non in quanto non dovranno sottostare ad immediate ingenti spese per l'apertura di questo credito, il quale, per mezzo della trasformazione proposta, non li impegnerebbe che al solo pagamento della tassa erariale ed al dritto di commissione percepito dalla società.

D'altra parte la necessità di questa trasformazione è comprovata dall'impossibilità in cui si trova l'erario pubblico di diminuire questi dritti, ed ancora dalla indispensabilità di sgravarne i contratti di mutuo e di surrogazione, se si vuol giungere alla conversione del debito ipotecario.

Nello stato attuale di cose non è probabile che si

operino liberazioni di debiti ipotecarii, se il debitore, oltre al dover sottostare alle spese indispensabili per l'effettuazione del contratto ed al pagamento di una annualità che sarà probabilmente maggiore dell'interesse che egli paga, dovrà inoltre andar soggetto al pagamento dei dritti d'insinuazione e d'ipoteca per la surrogazione della società di credito fondiario nelle ragioni del suo creditore.

Tanto ciò è vero, che oggigiorno, fuori del caso di un rimborso chiesto, non si ricorre guari ad un nuovo imprestito col solo scopo di ottenere una diminuzione d'interesse.

Se quindi si mantengono i dritti fiscali che gravano attualmente le surrogazioni ed i contratti di mutuo, le società di credito fondiario potranno difficilmente operare le liberazioni di debiti preesistenti, perchè il debitore non potrà o non vorrà sottoporsi al pagamento di una ingente somma per questi dritti e per le altre spese di un contratto, il quale al postutto non migliora immediatamente la sua posizione.

Ora siccome queste liberazioni sono appunto fra le operazioni delle società quelle cui preme maggiormente favorire, ne segue che tali dritti fiscali debbono o soppprimersi, o ridursi, od in altro modo percepirsi.

Stando le cose nelle condizioni presenti, su tutti gli imprestiti già effettuati il fisco non ha oggi a percepire che i dritti dell'atto di quitanza ed una parte delle spese di cancellazione d'ipoteca. Diciamo una parte delle

spese di cancellazione, perchè molte persone, per sottrarsi ai gravami, non le operano e preferiscono lasciar passare il termine prescrizionale.

Quando quindi lo Stato percepisca questi dritti, i quali soli può sperare di esigere, esso non corre alcun rischio nel concedere l' esenzione delle spese dell'atto di surrogazione ad una società la quale opererà la liberazione dei debiti ipotecarii; perocchè questa concessione non dispenserà il debitore dal pagare le spese dell'atto di quitanza del suo debito; e sì l'erario pubblico che il debitore rimarranno nello stato in cui sono presentemente rispetto ai dritti a pagarsi od a perceversi.

La sola società di credito fondiario ne ricaverà profitto, per la facilità colla quale potrà offrire i suoi servigi e la premura colla quale se ne approffitterà.

Ora se invece di concedere l'esenzione compiuta di questi dritti, semplicemente essi riduconsi al punto che siano, per così dire, insensibili al debitore che debbe sopportarli, non solo non vi avrà perdita per parte dell'erario, ma il privilegio concesso all'instituzione riescirà anzi al medesimo vantaggioso.

Vorremmo quindi che, trattandosi di semplici surrogazioni operate dalle società di credito fondiario, cioè quando il mutuo contratto con dette società ha per oggetto la liberazione di debiti preesistenti, fino alla concorrenza dell'ammontare di detti debiti, i dritti d'insinuazione e d'ipoteca fossero ridotti a metà, fermi rimanendo però per i prestiti propriamente detti, siano essi

effettuati col rilascio di cartelle o di numerario, ovvero abbiano per oggetto d'aprire un credito al mutuatario.

Ciò posto, per rendere insensibili per così dire questi dritti ai mutuatarii, così quelli ridotti per le surrogazioni, come gli attuali che colpiscono e continuerebbero a colpire i prestiti propriamente detti, dovrebbero essere in altro modo percepiti, cioè non integralmente nell'atto stesso del contratto di surrogazione o di mutuo, ma rateatamente per tutta la durata del tempo necessario all'estinzione del debito contratto colla società di credito fondiario.

Si ammetta o non la riduzione proposta per le surrogazioni, riduzione sommamente utile ed in niun modo pregiudizievole allo Stato, la legge organica dovrebbe quindi sempre stabilire che in correspettivo dei dritti d'insinuazione e d'ipoteca presentemente percepiti dall'erario pubblico sopra i contratti di mutuo, le surrogazioni e le quitanze relative, le società debbano pagare un'annualità di 0,10 per cento sull'ammontare d'ogni capitale mutuato e per tutta la durata del prestito, con che però questa non possa essere minore di 42 anni.

Con questo sistema, qualora la quota di sdebitazione minima, stabilita nel decreto d'autorizzazione della società di credito fondiario, fosse minore dell'uno per cento, lo Stato percepirebbe la tassa erariale per 50 o 60 anni; ed in caso di liberazione anticipata dal mutuatario, questo dovrebbe pagare integralmente alla società l'ammontare di detta tassa per tutto il tempo che ancora

rimarrebbe necessario all' estinzione del suo debito, a mente del contratto.

Così ammesso, per supposizione; che una società, mediante uno per cento, estingua il debito de'suoi mutuatarii in 45 anni, il debitore che, dopo dieci anni vorrà liberarsi integralmente, dovrà, oltre al pagamento della somma che rimane in debito, pagare alla società trentacinque volte 0,10 per cento, sull' ammontare totale del suo debito originario per saldo dritti d'insinuazione e d'ipoteca e di quitanza dovute all'Erario, e da pagarsi a questo dalla società nel modo che sarà stabilito dal regolamento organico. Colla proposta conversione o trasformazione, l'erario, a peggio andare, percepirebbe per 42 anni 0,10 per cento sopra l' ammontare d' ogni contratto effettuato dalle società, e talvolta esigerebbe detta somma per 50 o 60 anni, indipendentemente dai casi in cui la riscuoterebbe capitalizzata, cioè ogniqualvolta si opereranno liberazioni definitive anticipate.

Questa tassa erariale farebbe parte integrante dell'annualità dovuta dal mutuatario, ma sarebbe pagata all'erario dalla società sia sull'ammontare dei prestiti effettuati, sia sopra quello dei prestiti ogni anno esistenti, sia finalmente sopra l'ammontare delle lettere di pegno o cedole fondiarie in circolazione, prescegliendo naturalmente quello che, dopo maturo esame, sarà riconosciuto preferibile fra questi tre mezzi di percezione.

Nello stato attuale di cose rimanendo nel diritto comune un atto di surrogazione o di mutuo riscattabile

per annualità simili ai contratti leciti alle società di credito fondiario, sarebbe per i dritti d'insinuazione considerato qual costituzione di rendita perpetua e redimibile, e sottoposta agli stessi dritti.

Ora, a norma della tariffa, e tenuto eziandio conto delle modificazioni che il Governo intende d'introdurre in essa, un capitale di lire 100,000, così mutuato, andrebbe sottoposto al pagamento del 2, 20 p. °/₀, cioè di ll. 2,200.

Oltre a questo dritto, e per quello di lire 300 per la inscrizione ipotecaria, e per due rinnovazioni di questa, lo Stato non avrà altro da percepire sopra detta somma che un dritto di 600 lire circa, per la quitanza e la cancellazione, quando si opererà la restituzione, la quale può essere protratta indefinitivamente.

Non ammettendosi pertanto la trasformazione, che noi proponiamo, i dritti fiscali per un mutuo di lire 100,000, contratto con una società di credito fondiario, frutterebbero ll. 3,500 all'erario pubblico e nulla più, di cui 2,500 pell'atto stesso del prestito e le rinnovazioni, e ll. 600 in un'avvenire lontanissimo. Col sistema invece che noi propugniamo, le finanze percevendo per quarantadue anni 0,10 per °/₀ verrebbero ad esigere in quel lasso di tempo e sopra un capitale di lire 100,000 una somma di 4,200. Certo, se vuolsi computare l'interesse che l'erario potrebbe trarre in quarantadue anni dalla somma di ll. 2,500, cui avrebbe diritto nell'effettuazione del contratto, l'annuità di 0,10 non sarà sufficiente; ma indipendentemente che lo Stato non può nè debbe così calcolare, è incon-

testabile che l'erario troverà un compenso e bene al di là di questa supposta perdita d'interessi, nell'aumento dei dritti di bollo per il maggior numero de' contratti a cui darà luogo lo stabilimento di società di credito fondiario, indipendentemente dal maggior utile che ritrarrà dalle liberazioni anticipate in cui i rimanenti dritti sono capitalizzati, ed indipendentemente anche dal caso probabile nell' esordire delle instituzioni di credito, in cui la quota di sdebitazione sarà minore di uno per cento, cioè quando l'estinzione del debito sarà protratto al di là di quarantacinque anni.

In massima quindi la trasformazione dei dritti d' insinuazione e d' ipoteca per i contratti da farsi da codeste società, presenta in definitiva un utile allo Stato, che compensa ben al di là la più apparente che reale diminuzione d'entrate nei primi anni in cui essa si opererà.

La difficoltà di tal conversione sta nell'opposizione che incontrano generalmente nelle amministrazioni fiscali tutte le innovazioni tendenti al sollievo dei contribuenti, e nella fissazione del contributo annuo per tutta la durata del prestito da surrogarsi all'immediato ed integrale pagamento dei dritti in oggi percepiti.

Fra tutti gl'interrogati nell'inchiesta del Consiglio di Stato in Francia, il sig. Tournus, direttore generale delle registrazioni e del demanio, fu il solo oppositore a questa trasformazione. I suoi argomenti erano che essa sarebbe in opposizione colla vigente legge; che l'amministrazione dovrebbe tenere sempre conti aperti e ricorrere a con-

tinua processura; che vi sarebbe una grande imprudenza a convertire un incasso reale ed attuale in un credito di cui si dovrebbe ogni anno proseguire la riscossione di una parte; che la responsabilità degli agenti si aumenterebbe di troppo; che la difficoltà di seguire per ogni dove il debitore diverrebbe soventi insuperabile; che le previsioni per il bilancio delle entrate sarebbero pressochè impossibili; che la registrazione non è un semplice dritto fiscale, ma una provvida instituzione per dar data certa agli atti; che la trasformazione farebbe trovare l'imposizione onerosa e vessatoria, e originerebbe maggiori richiami per ciò solo che si dovrebbero ripetere soventi le stesse esazioni; che finalmente questa dilazione offrirebbe l'occasione di domande incessanti per dilazioni nuove.

La maggior parte di tutte queste obbiezioni cadono di per sè quando la tassa sia pagata dai singoli debitori, ma percepita dallo Stato, non sopra di essi, ma sopra una o poche società.

Tanto è vero che lo stesso sig. Tournus dovette convenire, ed opporre altre obbiezioni contro questa trasformazione di una tassa unica in un *abbuonamento*, le quali non ci sembrano più concludenti, e lasciano appunto vedere che sono dettate da quella sistematica opposizione che si credono in debito di fare i capi delle amministrazioni contro tutte le innovazioni non proposte da essi, e che o tolgano loro una qualche importanza, od aumentino d'alcunchè il loro lavoro.

Noi quindi riputiamo che, nulla innovando rispetto alle formalità prescritte per l'insinuazione, la quale dovrà sempre ciò nonostante effettuarsi, e per le ipoteche, si può e sotto ogni aspetto si debbe trasformare la percezione integrale dei dritti relativi a queste formalità in una rateata percezione per mezzo di un determinato numero di annualità, il quale giunga non solo a reintegrare l'erario in questi dritti, ma aumenti in definitiva l'ammontare di essi.

Noi abbiamo stabilito questa tassa in 0,10 per cento attenendoci unicamente alla media delle proposte che furono fatte a questo riguardo. Quindi lasciamo al Governo stesso la cura di determinarla. Qualunque però essa sia, noi riputiamo che ripartita sopra tutta la durata del prestito, sarà sempre un immenso beneficio per i mutuatarii.

In Francia questa tassa fu proposta dagli uni di 0,05 per cento, da altri di 0,10 per cento delle obbligazioni in circolazione. Nel Belgio il progetto di legge del Governo e quello emendato dalla Camera sottopongono entrambi il mutuatario al pagamento per quarantadue anni di una tassa annuale di $^1/_8$ p. $^0/_0$, ossiano 0. 12 $^1/_2$ p. $^0/_0$ sull'ammontare del capitale mutuato.

In Olanda finalmente la legge per il gran-ducato del Lussemburgo seguì a questo riguardo l'esempio del Belgio.

Il punto capitale, secondo noi, è di stabilire questa tassa in modo da non pregiudicare la pubblica finanza,

ciò che sarà facile, determinandone l'asse in maniera da operare non una riduzione, ma una semplice conversione dell' imposizione.

In quanto poi al supposto scapito, o per meglio dire alla supposta diminuzione che per il fatto di detta conversione fosse per subire nei primi anni il bilancio attivo dello Stato, vi si potrà rimediare con mezzi che le conseguenze logiche dell'ordinamento del credito fondiario procaccieranno.

Così indipendentemente dall'aumento d'entrata che lo Stato troverà quando una legge intervenga per rendere obbligatoria la trascrizione di tutti quanti gli atti che influir possono sopra il possesso degli stabili, un altro di minore importanza, ma di più facile immediata applicazione, si rinverrà nello stabilire un mezzo di appurare i patrimonii dalle ipoteche estinte o perente, e che tuttora si mantengono nei registri per difetto di cancellazione e di radiazione.

Egli è cosa di fatto (ci diceva l'onorevole ed espertissimo sig. avvocato Benissone, conservatore delle ipoteche in Torino), che pochi patrimonii sono spicci, e che quegli stessi che sono affrancati da ogni debito, sottostanno ad inscrizioni ipotecarie incancellabili, se la legge non interviene. All'appoggio di questo fatto egli ne citava uno dei primarii casati della capitale, il quale senza aver debiti od avendone in una minima proporzione coll'asse della sua fortuna, ha tuttavia un volume d'inscrizioni che non ha mezzi per far cancellare.

Ora dal punto in cui l'ipoteca non rinnovata cessa dal produrre il suo effetto, dal punto in cui vi hanno attualmente confusione nei registri ipotecarii e difficoltà d'ogni maniera per i conservatori che debbono rilasciare i certificati, e lungaggini inevitabili per coloro che li richieggono, non è egli dell'interesse dei privati e dell'erario ad un tempo di far cessare un tale anormale stato di cose?

A noi sembra quindi necessario, equo e conveniente che il legislatore intervenga per istabilire un mezzo pronto e poco costoso di appurare i patrimonii da tutte le ipoteche soggette al rinnovamento, e che non furono o non saranno rinnovate in tempo utile.

Questa prescrizione è necessaria nell'interesse dei proprietarii, segnatamente nel punto in cui si stanno ordinando instituzioni speciali di credito fondiario, per agevolare loro il mezzo di giovarsene, e ad ogni modo per sottrarli alle lungaggini ed agl'inconvenienti delle conseguenze dello stato attuale di cose, che ogni dì va peggiorando. È necessario nell'interesse dello Stato, perchè avvi ingombro di registri nelle conservatorie, e quindi una confusione che incaglia il servizio; perchè questa moltiplicità di registri esige dai conservatori e locale e lavoro fuor di proporzione coi loro stipendii e coll'aggio che percevono; perchè infine la dignità ed il dovere del Governo ripugnano dal tollerare più oltre un siffatto stato di cose.

Questa prescrizione è equa, sia perchè non si può

ragionevolmente lasciar sussistere un incaglio nei patrimonii di coloro i quali, senza loro colpa, si trovano nell'impossibilità di appurarli dalle inscrizioni ipotecarie perente, e perchè il mantenere lo *statu quo* è in certa guisa lasciare il mutuatario ed il venditore alla mercè del mutuante o dell'acquisitore, ed impedire la regolare applicazione dell'art. 2238 del Codice civile.

E in vero dal punto in cui la legge toglie effetto alla inscrizione non rinnovata in tempo utile, perchè essa rimarrà ancora in tal caso un incaglio, un imbarazzo nel patrimonio di colui contro cui fu accesa?

Perchè non andare fino alle conseguenze logiche del detto articolo, stabilendo per apposita legge che la inscrizione rinnovabile e non rinnovata, sarà in un dato termine cancellata dal conservatore stesso?

Ciò posto, sembra ovvio e conveniente che una legge intervenga per il passato onde autorizzare la cancellazione di tutte le ipoteche rinnovabili e non rinnovate, e per l'avvenire al fine di restringere il tempo per il rinnovamento, e far operare la cancellazione d'uffizio nei termini da essa stabiliti.

Ma per ciò fare converrà naturalmente tutelare il regio erario, prescrivendo che il dritto di quitanza e di cancellazione sarà percepito contemporaneamente al dritto d'insinuazione e d'inscrizione.

Ma le prescrizioni per l'appuramento dei patrimonii, e per il modo col quale debba applicarsi l'art. 2238 del Codice civile, non sono della specialità della legge or-

ganica sul credito fondiario; quindi è che stimiamo non dover occuparci della legge speciale di cui invochiamo la promulgazione.

Basta al nostro intento averne dimostrata l'utilità, e come, sia che si voglia o non abbreviare il termine per il rinnovamento delle ipoteche, detta legge somministri un mezzo per aumentare le entrate dello Stato, e quindi per esonerarlo della perdita che per avventura potrebbe arrecargli la conversione dei dritti d'insinuazione e di inscrizione concessa alle società di credito fondiario.

A compimento dei diritti e privilegi che riputiamo necessarii allo stabilimento ed alla riuscita di dette società, giova parlare della concessione privilegiata che sarà necessario d'accordar loro, e contemporaneamente della circoscrizione territoriale entro la quale dovrà esercitarsi detta concessione.

Abbiamo nel primo e terzo capitolo parlato del meccanismo delle operazioni delle instituzioni di credito fondiario, ed avvertito come queste ricompongano esse medesime i capitali da loro mutuati.

Abbiamo eziandio spiegato come questa ricomposizione si operi per mezzo della capitalizzazione di tutte le quote di sdebitazione pagate dai mutuatarii, come una parte di essa si effettui fin dal primo pagamento semestrale degl'interessi; come finalmente continuando i mutuatarii a pagare un interesse che non è più percepito dai mutuanti, il meccanismo della composizione degli interessi si operi naturalmente senza nessun imbarazzo,

e conceda ai medesimi di potersi liberare sborsando in realtà una debole parte del capitale da loro tolto ad imprestito.

Ora, come osserva Royer, si comprende che una si facile combinazione non è assolutamente praticabile se non per mezzo di una agenzia comune o di una numerosa associazione di mutuatarii o di mutuanti, di cui i titoli divisi in cartelle piccolissime sono dispersi in un numero infinito di mani. Se altrimenti fosse, la quota di $^1/_2$ a 1 p. $^0/_0$ all'anno pagata dai mutuatarii per il servizio della sdebitazione non sarebbe sufficiente per operare un rimborso, in ciascun semestre od in ciascun anno, ed i mutuanti sarebbero troppo frequentemente minacciati da questo rimborso, sempre imbarazzante per loro, quando le obbligazioni possono negoziarsi con premio, come succede generalmente.

Ciò posto, il meccanismo finanziario delle instituzioni in questione, la sdebitazione cioè dei mutuatarii per mezzo dell'interesse composto del premio di riscatto compreso nell'annualità, esige imperiosamente che dette instituzioni abbiano una massa di mutuatarii, e che quindi la loro azione si estenda sopra un territorio abbastanza esteso per assicurare questo meccanismo. È quindi di interesse generale, siccome condizione sostanziale dell'ideata organizzazione del credito fondiario, che la legge determini la minore circoscrizione territoriale, in cui il Governo potrà autorizzare dette instituzioni.

A parer nostro, questa circoscrizione minore dovrebbe

essere quella di un Magistrato d'appello; per lo che cinque instituzioni diverse potrebbero essere autorizzate negli Stati continentali.

Noi però crediamo che nell'esordire sarebbe sotto ogni aspetto più conveniente e più utile al paese che una sola instituzione di credito fondiario fosse autorizzata per gli Stati di terraferma.

Qualora però, in vista dell'esistenza di una banca speciale per la Savoia, si volesse eziandio che detta parte dello Stato avesse una instituzione di credito fondiario speciale, a vece d'un solo stabilimento, due se ne potrebbero autorizzare, uno cioè per le provincie transalpine, ed un altro per quelle cisalpine.

Tuttavolta però acconsentiamo molto a rilento a questa instituzione di credito fondiario speciale per la Savoia, perchè, sinceramente affezionati a quella nobile terra, veggiamo di mal occhio tutto ciò che tende in certo tal qual modo ad isolarla od a separarla dal rimanente del regno, e perchè siamo intimamente convinti che in fatto di credito instituzioni speciali alla Savoia saranno sempre troppo ristrette per produrre tutti i loro utili risultamenti.

Non ci faremo a riandare gli argomenti che militano per la concentrazione dell'instituzione del credito fondiario delle provincie di terraferma in una sola od al più due instituzioni. Solo ripeteremo che nell'intimo nostro convincimento, questo è il miglior sistema da seguirsi nei primordii di queste instituzioni.

Ma però nel pronunciarci per tale concentramento,

vogliamo che vi si giunga con un ben inteso sistema, che dia vita ed impulso a tutte quante le parti del territorio.

Vorremmo quindi che in ciascuna divisione amministrativa fosse stabilita una succursale con diramazioni filiali in ciascun capo-luogo di provincia, le quali dipendessero dalla direzione delle succursali, come queste dipenderebbero dalla direzione centrale stabilita nella sede principale della società di credito fondiario.

Sarebbe fuor di proposito l'entrare nei particolari del sistema da seguirsi; ma tale è il nostro convincimento sulla necessità di questa centralizzazione, che, qualora anche prevalesse il sistema della moltiplicità delle instituzioni di credito fondiario, opiniamo che, lasciando ogni libertà d'azione, ogni risponsabilità a ciascuno dei singoli stabilimenti, essi dovrebbero ciò niente meno essere riuniti per mezzo di una *agenzia centrale*, la quale agevolasse la circolazione delle *cedole fondiarie*, base e cardine di ogni loro credito.

È chiaro, che le società, che saranno stabilite nei grandi centri di popolazione, come Torino e Genova, avranno facilità per mantenere attiva la circolazione dei loro titoli; ma nelle provincie, laddove appunto preme maggiormente di facilitare le transazioni ipotecarie, non sarà così.

Potrà quindi succedere che le cedole delle società stabilite nelle altre circoscrizioni, scapitino grandemente per la difficoltà di poterle negoziare.

Ora per rimediare a questo inconveniente e per richia-

mare ad una sola unità di credito i titoli delle singole società, è appunto mestieri di un'*agenzia centrale* la quale nella capitale operi simultaneamente a nome e per conto di dette società da essa rappresentate.

Quest'agenzia avrebbe un conto aperto con ciascuna società, il quale ogni anno a determinata epoca dovrebbe liquidarsi nello stesso modo che si pratica nelle banche scozzesi.

Se quindi prevale il sistema della moltiplicità delle società di credito fondiario, sarà necessario che la legge preveda la possibilità di quest'*agenzia centrale*, sia per autorizzare il Governo a stabilirla occorrendo, sia per diffidare le società che, ove ne sia prescritta la creazione, le spese tanto di primo stabilimento che d'amministrazione saranno a loro carico.

Ma qualunque sia il sistema che prevalga per l'organizzazione del credito fondiario; qualunque sia il limite minimo estremo assegnato alla circoscrizione territoriale delle società, sarà pur forza conceder loro una privativa nelle rispettive loro circoscrizioni territoriali.

È indispensabile una concessione privilegiata, perchè non solo senza di essa non si potrebbe ragionevolmente sperare che si stabiliscano società di credito fondiario, ma eziandio perchè la concorrenza fra questo genere d'instituzioni sarebbe sommamente pericolosa, in quantochè la gara si stabilirebbe sulla facilità che farebbero ai mutuatarii, ciò che comprometterebbe in definitiva il credito di questi ed il loro proprio.

Ma se per questi ed altri motivi ancora è necessaria ed indispensabile una privativa, convien ridurla al tempo strettamente necessario, sia perchè la necessità può solo giustificare un tale privilegio, sia perchè così la società privilegiata sarà spinta dal proprio interesse ad introdurre tutti quei miglioramenti che potranno assicurarle alla scadenza della concessione una prolungazione di questa. E in vero limitando questo privilegio ad una concessione di venti od al più trent'anni, mentre le società impegnandosi col sistema delle annualità per quaranta e più anni, debbono costituirsi e si costituiscono per lo più per novantanove, ne consegue che esse lascieranno nulla d'intentato per rendersi bene accette al paese durante la concessione privilegiata affine di meritare la prolungazione di questa.

D'altronde, se nell'esordire di queste instituzioni una concorrenza illimitata sarebbe sommamente pericolosa, i pericoli ad essa inerenti si diminuiranno col tempo, sicchè quando al termine di una concessione privilegiata si volesse lasciare libera questa concorrenza, lo si potrebbe fare senza inconvenienti, od almeno con inconvenienti di gran lunga minori di quelli che si farebbero sentire presentemente.

Tuttavolta però crediamo che questo privilegio debba limitarsi in modo, che due o più instituzioni della stessa forma non possano farsi concorrenza nel medesimo circondario; non già però nel senso che in questo non possano operare ad un tempo una società d'azionisti, ed

un'altra basata sulla mutualità e non avente per iscopo la speculazione. Certo non va disgiunto da inconvenienti una siffatta concorrenza; ma mentre riputiamo indispensabile una concessione privilegiata, crediamo eziandio indispensabile il non precludere la via per venti o trenta anni allo stabilimento nel paese di società poggianti sul principio della mutualità. Crediamo inoltre che, mentre le difficoltà di costituire società di mutuatarii farà si che questa disposizione non impedirà la formazione di società d'azionisti, essa sarà tuttavia per loro un utile eccitamento.

D'altra parte indipendentemente dall' inconveniente di lasciare più oltre di venti o trent'anni una privativa ad una società potente, le condizioni che ci sembrano militare in oggi per lo stabilimento di due sole instituzioni, cesseranno in quel periodo di tempo, ed alla scadenza della concessione privilegiata, converrà probabilmente promuovere ciò che in oggi conviene evitare.

Si tratta d'introdurre instituzioni affatto nuove e che debbono avere credito, inspirare cioè piena ed intiera confidenza.

Ora il menomo sconcerto, il menomo inconveniente in una di queste instituzioni, finchè non sieno conosciute ed apprezzate, può compromettere non solo l'andamento delle altre, ma l'ordinamento stesso del credito fondiario a cui vuolsi provvedere.

Ma quando al pubblico saranno fatte famigliari tali instituzioni, la loro moltiplicità in certi limiti conserverà

tutti i suoi vantaggi, e sarà scevra da quegli inconvenienti che al giorno d'oggi ci sembrano inevitabili. Conviene quindi sotto ogni aspetto che la privativa da concedersi alle instituzioni di credito fondiario sia limitata dalla legge organica

Come già avvertimmo, in correspettivo dei diritti concessi alle instituzioni di credito fondiario, è mestieri imporre loro certi obblighi, certe condizioni, atte a tutelare l'uso che esse potrebbero appunto fare di siffatti diritti.

Nell'imporre però cotali obblighi e quelle condizioni alle società che vorranno essere autorizzate secondo la legge organica di cui discorriamo, questa non si dipartirà dai principii di libertà e di concorrenza che sono l'anima d' ogni industria, non precludendo essa la via a qualunque siasi altro genere di società che voglia sorgere rimanendo nel diritto comune.

Se però si lascia in facoltà di chiunque di fare operazioni di credito fondiario nel modo che gli talenta; se l' industria di far prestiti alla proprietà fondiaria è libera allo stesso titolo per cui lo sono le altre industrie, cioè non ha altre regole all'infuori di quelle stabilite dal diritto comune, le società che vogliono uscire da questo e godere dei vantaggi che sarebbero accordati da una legge speciale, debbono per ricambio sottostare agli obblighi ed ai doveri che essa impone, essendo essi correlativi a quei vantaggi, e come ineluttabile conseguenza dei medesimi.

Abbiamo già accennato come la legge organica debba limitare le operazioni delle società di credito fondiario al far prestiti sopra ipoteca, ad emettere e negoziare cedole fondiarie, ed a ricevere in deposito i capitali destinati ad essere convertiti in dette cedole.

In quanto ai depositi, teniamo per fermo che debbono essere gratuiti, nel senso che le società non ne servano l'interesse, perchè altrimenti o esse dovrebbero sottostare alla perdita di questo interesse, ovvero utilizzare detti capitali in operazioni, le quali o sarebbero della loro specialità, ed allora la esporrebbero a non poter restituire i depositi alla richiesta dei deponenti, ovvero sarebbero loro estranee e quindi pericolose, quand'anche non fossero loro appunto per ciò vietate. Ciò non esclude però che le società stabiliscano un dritto di commissione per tali depositi da pagarsi loro nel modo che sarà determinato dagli statuti.

Prima condizione sostanziale dello stabilimento delle società di credito fondiario essendo quella di agevolare la restituzione dei capitali, esse dovranno venire dalla legge astrette a fare, in certi determinati limiti, prestiti a *lunga mora* riscattabili per annualità.

In qnanto ai limiti di tali prestiti crediamo che, relativamente al valore di essi, la legge debba determinarne il *minimum* per caduno di essi a lire 300, ed il *maximum* al doppio del valore dello stabile dato in pegno.

L'idea di stabilire un *minimum* molto ristretto è suggerita dal desiderio che l'instituzione sia profittevole ad un esteso numero di persone, per le quali anche lire 300 sono un capitale con cui possono provvedere alle loro esigenze,

Ora un prestito di tale somma suppone uno stabile di lire 600. Se si tiene conto quindi delle spese necessarie alla espropriazione forzata, per quanto sia nostro desiderio di generalizzare i benefizi del credito fondiario, rendendo le società accessibili al maggior numero de'proprietarii, noi non crediamo si possa discendere al dissotto di questa cifra, senza compromettere l'esistenza del credito stesso.

Ed invero, inferiormente a questo *minimum* il pegno ipotecario non offrirebbe più garanzia bastevole. È questo un male derivante dalla natura stessa delle cose; ma pur troppo è incontestabile che il credito fondiario cessa dall'essere possibile, quando la proprietà immobiliare è frazionata al di là di un certo limite.

Uno dei pericoli, a cui sono esposte le instituzioni, di cui trattiamo, e segnatamente di quelle che si costituiscono per mezzo di azionisti, sta nella tendenza che esse hanno a moltiplicare le loro operazioni, e quindi ad esagerare il valore delle stime degli stabili che loro sono presentati, od almeno a largheggiare sulle perizie dei medesimi.

Per altra parte gli errori che possono succedere in queste perizie; le contingenze che nella durata del pre-

stito possono diminuire il valore del pegno; la sproporzione fra l'interesse dei capitali ed il reddito della proprietà fondiaria; la necessità di rendere le operazioni delle società accessibili al maggior numero dei proprietarii, e finalmente il fatto costante che si verifica nelle malleverie sopra stabili offerti allo Stato, quando l'erario debbe espropriarne il cauzionario, dimostrano la necessità di limitare il prestito alla metà del valore del pegno ipotecario, per mantenere a questo una tale solidità che sia sufficiente a guarentire in ogni evento il mutuo.

Anzi nello stabilire questo *maximum*, in alcune instituzioni di credito fondiario si esige inoltre per questo medesimo scopo una data proporzione fra l'ammontare dell'annualità ed il reddito del fondo ipotecato.

Per quanto prudente e giusta sembri una tale prescrizione, riputiamo che essa non possa convenire con lo spirito popolare che informar debbe presso di noi una legge della natura di quella onde discorriamo.

E invero un grandissimo numero di proprietarii, nel contrarre un mutuo sopra i loro stabili, non calcolano sul solo reddito di questi, ma eziandio sui proventi che ritraggono dal loro impiego, dalla loro industria, dal loro commercio.

Con lo stabilire una proporzione fra il reddito netto e l'annualità, potrebbe quindi succedere che non fosse ammessibile un prestito richiesto da un impiegato sopra una proprietà di 2000 lire di valore, tuttochè esso

avesse per far fronte all'annualità, oltre al reddito del suo stabile, un annuo stipendio di 6,000 od 8,000 franchi.

Altrettanto dicasi di un industriale o di un commerciante.

Non vietandosi alle società di esigere questa maggior cautela, sembra che la legge non debba contemplare il reddito dello stabile ipotecato; perchè somministrando a quelle mezzi pronti e sommarii per assicurarsi il pagamento delle annualità e del capitale qualora sia esigibile, sembra che il doppio del valore del prestito sia bastevole per tutelare nell'interesse pubblico il loro credito, ed agevoli molti prestiti che diverrebbero impossibili, qualora, oltre al valore venale, si volesse tener conto eziandio in modo assoluto del reddito dello stabile nella determinazione del *maximum* dell'ammontare dei prestiti stessi.

Ma se il sistema di sdebitazione per annualità ha moltissimi vantaggi, esso non va scevro d'inconvenienti. È quindi mestieri che il legislatore intervenga per limitarlo.

La sola questione sta nel vedere, se questo limite debba essere stabilito dalla legge organica stessa, ovvero nell'atto in cui viene concessa l'autorizzazione.

Se la legge contemplasse un solo genere di società di credito fondiario, preferibilmente dovrebbe forse essa fissare i limiti della durata del prestito, tuttochè le condizioni peculiari della circoscrizione territoriale, in cui

opera una società, possano avere un'influenza reale sopra tale limitazione.

Ma in una legge che contempla in generale tutte le società di credito fondiario, non sembra conveniente il farlo. Tanto ciò è vero che in Francia, dove si esordì col farlo nel decreto organico del 28 febbraio 1852, il Governo dovette ricredersi abrogando tale disposizione con altro decreto del 28 marzo dello stesso anno.

In quanto poi alla convenienza di determinare, se non nella legge, nel decreto d'autorizzazione i limiti estremi dei prestiti, essa è comprovata da un lato dalla necessità di costringere le società a far prestiti a lunga scadenza; dall'altro lato da quella di non lasciare al mero arbitrio delle società stesse di prolungare troppo in là la durata del prestito, unicamente nel loro interesse.

L'annualità che il mutuatario debbe pagare alla società comprende l'interesse, il premio di riscatto, le spese d'amministrazione e quelle altre che sono previste dagli statuti. A noi pare che la legge non debba in modo alcuno entrare nei particolari dei componenti dell'annualità se non per indicarli, perchè essi sono necessariamente variabili segnatamente all'esordire delle instituzioni.

L'interesse dipende dal prezzo del denaro sul mercato pubblico, e dal modo con cui è costituita ed opera la società. Quindi non può determinarsi altrimenti da quanto lo è di sua natura, cioè dal saggio legale.

Le spese d'amministrazione, la tassa erariale, e le

altre tasse previste dagli statuti dipendono eziandio dall'ordinamento di una data società, e converrà lasciarne la determinazione al decreto di autorizzazione.

La legge non può nemmeno determinare il premio di riscatto, poichè questo verrà naturalmente fissato dalla rimanenza risultante fra l'ammontare dell'interesse delle spese d'amministrazione e delle tasse, e quello dell'annualità stabilita.

Tuttavolta però, se vi sono inconvenienti nel fissare in modo assoluto un *maximum* all'annualità da pagarsi dai mutuatarii, è evidente che, quando vogliansi rendere realmente utili al maggior numero possibile di proprietarii le società di credito fondiario, converrà mantenere in certi limiti la stessa annualità, onde la sproporzione fra di essa ed il reddito del suolo non sia tale da allontanare dalle stesse società i piccoli proprietarii.

Nè vale opporre l'interesse di queste; imperocchè sebbene esso sia quello di moltiplicare per quanto è fattibile gli affari, quelle di capitalisti segnatamente ripugnano dai piccoli mutui per i pericoli maggiori che offrono, e per la complicazione che arrecano nell'amministrazione.

Conviene quindi che il Governo circoscriva nei limiti strettamente necessarii le spese d'amministrazione, che fra gli elementi costitutivi dell'annualità è quello che la società ha maggior utile ad accrescere.

Rispetto poi al *minimum* della quota di sdebitazione, per quanto sia necessario il non lasciar protrarre di

troppo la durata del prestito, lo stabilirlo nella legge porterebbe seco degl' inconvenienti, perchè o converrebbe fissarlo ristrettissimo, ovvero nei primordii delle società, esso farebbe salire necessariamente l' ammontare dell'annualità ad un saggio troppo elevato. Sembra quindi che, acciò non si protragga da un canto troppo oltre la durata del prestito, e dall' altro per ridurre quanto è fattibile l'annualità, debbasi lasciare al Governo il determinare il *minimum* della quota di sdebitazione.

Ciò ne pare tanto più necessario inquantochè il Governo potrà non solo, secondo le circostanze in cui darà l'autorizzazione, accrescere o diminuire la quota minima di sdebitazione, ma eziandio stabilirla serbando tutta la riserva necessaria al fine di mantenere sempre una data proporzione fra il saggio dell'interesse ed il *minimum* di quota (1).

Abbiamo veduto che vi hanno instituzioni che stabiliscono una determinata annualità obbligatoria per tutti, e conseguentemente una regolare e generale durata del prestito, ed altre che lasciano al beneplacito del mutuatario di fissare egli stesso quest'annualità.

Dovendosi stabilire per base della legge organica la facoltà ai mutuatarii di liberarsi a loro beneplacito in

---

(1) Nella cassa di Lunebourg, come avvertimmo, l'annualità rimane sempre la stessa, e la quota di sdebitazione si eleva o si abbassa secondo che scema o si sostiene l'interesse de' capitali.

parte od in totalità del loro debito, fra i due sistemi sembra da anteporsi quello di una eguale e generale durata del prestito, se non altro per ovviare agl'inconvenienti che potrebbero nascere dal lasciare all'arbitrio dei mutuatarii di assumere impegni che fossero al dissopra dei loro mezzi.

Ognun sa che nel contrarre un prestito, il mutuatario, illuso dalla speranza o indotto dal bisogno, acconsente generalmente a tutte le condizioni che gli si impongono.

Potrebbe quindi avvenire facilmente che alcune società eccitassero i loro debitori a convenire per annualità di molto elevate, le quali poi in più di un caso, per impossibilità di 'pagamento, li trascinerebbero all'espropriazione.

Importa, dice il sig. Chegaray, di tenere in guardia contro le illusioni che al momento della sottoscrizione dell' ipoteca sono troppo disposti a farsi i mutuatarii sulla facilità che potranno avere di procurarsi, o di crearsi le risorse necessarie alla loro obbligazione.

Imponendosi il peso di un'annualità di 8, di 10 p. %, si crede poter far calcolo sopra un'industria prospera, sopra una proficua coltivazione, sopra i proventi di uno stipendio elevato. Ma se queste risorse venissero meno al debitore od a' suoi eredi dopo di lui, il pagamento dell'annualità resterebbe in ritardo, e così verrebbe ad essere perturbata la situazione della società mutuante, la quale per soddisfare a' suoi impegni e per reintegrare

i suoi capitali, avrebbe fatto assegno sull'esattezza di tale pagamento.

Tuttavolta però per non incagliare la libertà delle parti nelle loro contrattazioni, e per tutelare eziandio i mutuatarii contro la lora imprevidenza, a noi parrebbe conveniente attenersi ad un sistema intermediario fra quello della libertà assoluta di scegliere l'annualità, e quello di determinarla in certi limiti generali ed uniformi.

Crediamo quindi che debba lasciarsi in facoltà dei mutuatarii di scegliere quell'annualità che loro talenta, ma debba prescriversi che la società non possa costringerli all'adempimento degli impegni da loro assunti, che fino alla concorrenza di un dato limite uniformemente ed in modo generale stabilito, il quale, in niun caso, dovrebbe eccedere il 7 p. %.

Ad esempio, nel nostro sistema un mutuatario potrebbe acconsentire un'annualità del 12 p. %, e liberarsi in un relativo tempo pagandola regolarmente; ma qualora esso non fosse poi in grado di adempiere l'assunto impegno, la società non avrebbe azione contro di lui che fino alla concorrente di una annualità del 7 per %.

In tal caso sarebbe tenuto in conto di liberazioni parziali l'eccedente dell'annualità normale, per la riscossione della quale soltanto la società potrebbe usare delle facoltà eccezionali che le sono concesse.

Senza disconoscere che, qualora il non pagamento di un'annualità convenuta si rinnovasse assai sovente, po-

trebbe avvenirne per qualche società una certa perturbazione, noi riputiamo che questa però sarà sempre di poco momento; imperocchè quelle fra tali instituzioni che sono ben ordinate, non assumono altro impegno che quello di riscattare ogni anno obbligazioni o cedole fondiarie fino alla concorrenza dei fondi che sono disponibili per l' ammortizzazione.

La perturbazione pertanto, di cui abbiam fatto cenno, qualunque essa sia, non potrà mai aver tratto alla restituzione dei capitali, e vi si potrà sempre supplire colla riserva.

Riassumendoci in questo punto, ripetiamo che nel nostro concetto una società non debbe mai avere azione contro i suoi debitori che per un'annualità al *maximum* del 7 p. °/₀; ma perciò non debbe essere preclusa la via al mutuatario di sceglierne una maggiore, quando la società vi acconsenta.

Starà quindi a questa di vedere, se sia o non di sua convenienza accettare contratti che essa non può che partitamente far eseguire.

Ma il punto capitale che si stabilirà col nostro sistema, sarà quello d'impedire le funeste conseguenze d'imprudenti contratti; non tanto nell'utile particolare dei contraenti quanto nell'interesse della moralità pubblica, a cui ripugnerebbe di vedere concessi mezzi coercitivi eccezionali ad una società privata, senza che fossero tutelati gl' interessi delle famiglie contro incauti contratti che faciliterebbero le espropriazioni forzate.

Allo stesso scopo di tutelare gl'interessi dei mutuatarii, e di menomare gl'inconvenienti del sistema della sdebitazione obbligatoria per annualità, è richiesta una disposizione tendente a regolare le cancellazioni rateate d'ipoteche nella durata dei prestiti.

Vi hanno instituzioni, le quali esigono che l'ipoteca si mantenga integralmente fino alla compiuta estinzione del prestito quale fu acconsentita nel suo atto costitutivo; altre, e sono le più, concedono cancellazioni parziali in certi determinati periodi della sdebitazione del mutuo.

Noi propendiamo per quest'ultimo sistema, perchè lo troviamo giusto e conveniente sotto ogni riguardo. Giusto, perchè quando il mutuatario ha estinto una parte del suo debito, non può essere astretto a dare un pegno per guarentire ciò che più non deve; conveniente, segnatamente per menomare gl'inconvenienti della vincolazione indefinita dei patrimonii.

Una delle più gravi obbiezioni che si possono fare al sistema di ammortizzazione obbligatoria per annualità a lungo termine, è quella che il mutuatario non solo impegna sè, ma necessariamente impegna i suoi eredi o successori, ai quali lascia un patrimonio vincolato per metà, se la cancellazione delle ipoteche non può operarsi se non dopo l'estinzione integrale del debito. D'altra parte la società essendo costretta a limitare l'asse del prestito alla metà del valore del pegno ipotecario, restringe necessariamente l'asse del credito del mu-

tuatario, nel caso che egli volesse contrarre un nuovo debito. Per questi motivi segnatamente pensiamo che, se non per legge, negli statuti almeno debbasi imporre l'obbligo alle società di acconsentire alle cancellazioni delle ipoteche, tuttavolta che il mutuatario avrà estinto un decimo od un quinto del suo debito secondo i casi, e ben inteso sempre con che quanto rimane dovuto sia guarentito da un' ipoteca di un valore doppio.

In quanto al modo di operare queste cancellazioni, esse dovrebbero andar esenti da ogni dritto fiscale, ed effettuarsi sopra l'esibita di una dichiarazione per iscritto della società per le concellazioni parziali, e sopra quella della prima copia del contratto di mutuo col *buono per cancellare.*

Un altr'obbligo che vorremmo eziandio imposto dalla legge o dagli statuti alle società di credito fondiario, è quello di dovere, sulla richiesta del mutuatario, convertire l'annualità acconsentita in una minore. ogniqualvolta il detto mutuatario avrà estinto un $^1/_8$ del suo debito.

Dietro quanto abbiamo stabilito, le società non dovendo ricercare sovvenzioni, dovranno necessariamente nel loro esordire tenere alquanto elevata l'annualità, e quindi superiore all' interesse legale. Ma coll'andar del tempo, per il fatto stesso del loro stabilimento, esse agiranno sulla ragione dell' interesse dei capitali, il quale abbassandosi le porrà in grado di diminuire l'annualità normale.

Ora i primi accorrenti, quelli appunto che hanno dato vita e credito alla instituzione, saranno per la lunga durata del loro mutuo astretti a pagare un interesse, il quale col tempo sarà di molto maggiore del saggio medio dei capitali.

Per ovviare in parte a questi inconvenienti, per diminuire soprattutto la sproporzione fra l'annualità pagata dal mutuatario ed il reddito dello stabile da esso ipotecato, a noi pare che, ogniqualvolta un debitore avrà estinto un quinto del suo debito, debba essergli fatta facoltà di richiedere le società di prolungare il termine per la estinzione finale; in altri termini, che gli sia lecito di chiedere la conversione del rimanente in un nuovo prestito.

Così un mutuatario che per un prestito di lire 25,000 avesse acconsentito al pagamento di un' annualità normale del 6 p. %, mediante la quale in 42 anni sarà liberato, potrebbe, tostochè avrà pagato 5,000 franchi, chiedere che le rimanenti lire 20,000 sieno considerate qual nuovo prestito redimibile in 42 anni venturi, sicchè l'annualità da lui dovuta, anzichè essere calcolata sopra un capitale di lire 25,000, lo sia solo sopra uno di lire 20,000.

Questa disposizione è importantissima, perchè tende a migliorare la condizione dei primi che faranno ricorso alle società, i quali, come abbiamo dimostrato, debbono necessariamente sottostare ad un'annualità elevata, e maggiore del reddito medio dello stabile ipotecato.

D' altra parte essa ci sembra dover avere in pratica un risultato opposto a quello che sembrerebbe avere, nel senso che, anzichè ritardare le liberazioni, le accelererà, per l' interesse che avranno i mutuatarii di liberarsi anticipatamente, onde poter chiedere una diminuzione di annualità, la quale mentre non preclude loro la via di liberarsi quanto prontamente vorranno, loro dà la certezza di potere ad ogni evenienza adempiere all'assunto impegno.

Questa necessità di far usufruire i primi accorrenti alle instituzioni della riduzione che si va operando nel saggio dell' interesse dei capitali, ha suggerito due altri mezzi, che sono la conversione delle cedole fondiarie, e l'assegnamento d'una quota-parte nei benefizi sociali a pro' dei mutuatarii.

In Germania alcune associazioni territoriali si riserbano nei loro statuti il diritto di convertire a loro beneplacito le cedole fondiarie, offrendo il rimborso delle antiche al pari od al loro prezzo venale, ovvero altre cartelle fruttanti un minore interesse. Per abilitarsi a tale conversione, se esse non hanno fondi disponibili, contraggono a tal uopo un mutuo. I detentori di *lettere di pegno* sono diffidati che se fra sei mesi non ne chieggono per iscritto il rimborso, le lettere di cui sono possessori saranno convertite in altre fruttanti un minore interesse. Ora siccome il maggior numero delle associazioni territoriali è costituito sulla base della mutualità, tutto l'utile proveniente da tale conversione va ad esclu-

sivo benefizio dei mutuatarii, i quali per tal mezzo od estinguono più presto il loro debito, ovvero sottostanno ad una minore annualità.

Nulla osterebbe quindi che anche presso di noi si concedesse alle società mutue il diritto di convertire le loro *cedole fondiarie*; ma siccome questo diritto dovrebbe essere loro accordato dalla legge organica, o quanto meno dai loro statuti, è presumibile che esso, anzichè migliorare, peggiorerebbe le condizioni di credito di tali società, ed aumenterebbe le difficoltà del loro stabilimento.

Relativamente poi alle società anonime o di capitalisti questa facoltà non potrebbe essere loro concessa se non in quanto il maggior utile che ne ridonderebbe, andrebbe in benefizio dei mutuatarii. Ma siccome in tal caso esse non ne approfitterebbero, certo rinunzierebbero a tale facoltà, per cercare altri modi di ritrarre più larghi guadagni.

Noi quindi crediamo che la legge organica debba tacere affatto della conversione, perchè qualora od una società la riconoscesse di sua convenienza, ovvero l'interesse del debito pubblico lo consigliasse, vi si potrà sempre provvedere con legge speciale.

In quanto poi al far intervenire i mutuatarii in una quota-parte dei benefizi delle società di capitalisti, non è, come suol dirsi, che un *réclame*, il quale non ha risultati pratici, o se ne ha, sono si fattamente minimi, che non sappiamo in verità se valga la spesa che la legge se ne preoccupi.

Ed invero dal punto in cui non ammettiamo le banche fondiarie, dal punto in cui ripugniamo dalle instituzioni a base fiduciaria, la quota-parte nei benefizi delle società autorizzate devoluta ai mutuatarii sarà sempre minima. Ora, siccome questa quota-parte dovrà ripartirsi al marco il franco fra un'innumerevole quantità di mutuatarii, l'esistenza sua dipendendo appunto dal grandissimo numero di questi, ben si comprende come impercettibile debba essere quella che toccherebbe a ciacun mutuatario, e come non possa quindi arrecar loro alcun sensibile sollievo.

Per menomare questo inconveniente si è proposto di chiamare alla divisione della quota-parte nei benefizi riservata ai mutuatarii quei soli debitori che sottostanno ad un maggiore interesse. Questo riparto è più equo, e più conveniente; ma siccome i primi accorrenti costituiscono il maggior numero dei mutuatarii, il risultato finale di esso sarà sempre minimo.

Stimiamo quindi che non sia il caso di farne parola nella legge.

Solo potrà accennarvisi negli statuti, più per un effetto morale che per altro.

Abbiamo detto, come stimiamo importante che venga fatta facoltà ai mutuatarii di chiedere che il rimanente loro debito sia considerato qual nuovo prestito, tosto che avranno estinto un quinto del loro debito originario. Però nella legge questa facoltà dovrà essere concessa sotto forma di una prolungazione di mora, per non

andare incontro a difficoltà grandissime che potrebbero compromettere le società, e che altrimenti non si potrebbero rimuovere senza nuocere all'interesse dei terzi che fossero inscritti posteriormente alle società stesse.

Rimaniamo in forse, se per meglio stabilire gli obblighi imposti alle società di credito fondiario si debba nella legge organica considerare separatamente le due specie d'instituzioni in essa contemplate.

Questo sistema, seguito dalla commissione dell'Assemblea nazionale, ha per certo molti vantaggi, ma offre l'inconveniente grandissimo di esigere un soverchio sviluppo nella legge se tali vantaggi voglionsi realmente raggiungere. Perocchè non basta distinguere e regolare le agenzie di verificazione da un lato, e dall'altro le casse di credito fondiario; ma converrebbe eziandio contemplare queste ultime secondochè sono costituite da azionisti, o basate sul principio della mutualità.

Ed invero, come già abbiamo detto parlando delle associazioni territoriali della Germania, la distinzione in oggi stabilita fra le società di mutuatarii e quelle di mutuanti non sta in ciò che queste ultime effettuano i loro mutui in numerario e le prime in lettere di pegno, poichè varie associazioni poggianti sulla base della più compiuta mutualità, effettuano pure i loro prestiti in numerario, mentre altre aventi per iscopo anche la speculazione dei loro fondatori, li fanno in lettere di pegno.

Dal punto quindi che una *cassa di credito fondiario*

può fondarsi in vista di speculazione o non, volendo contemplarsi nella legge organica i varii generi di società, convien distinguere le *agenzie* dalle *casse*, e ancora fra queste, quelle fondate da capitalisti col fine di speculare, dalle altre poggianti sulla mutualità dei socii.

Ora a noi pare che, mentre sarebbe soverchiamente lungo l'entrare in tutti questi particolari, sarebbe pure, non che inutile, pericoloso il farlo in una legge organica, la quale unicamente debbe stabilire le condizioni cardinali. Ammesso il principio che regolar debbe in massima le società, limitate, o per meglio dire definite le loro operazioni, essa debbe fare facoltà al Governo d'autorizzare le instituzioni di credito fondiario senza preoccuparsi del modo col quale si costituiranno.

Poco importa per vero al pubblico interesse che una società sia fondata con viste di speculazione, ovvero nel precipuo interesse dei mutuatarii, purchè essa compia nel miglior modo possibile l'uffizio suo.

Ciò posto, a noi sembra che la legge debba lasciare la maggior latitudine possibile al Governo per autorizzare le società, onde lasciargli tutta la risponsabilità delle concesse autorizzazioni. Al Governo quindi spetterà il definire ed all'uopo regolare quello che la legge non avrà definito o regolato.

Stabilito quindi l'obbligo alle società di avere mezzi bastevoli per compiere le loro operazioni, e quello di costituirsi un fondo di riserva e di garanzia per provvedere ai casi imprevisti, vorrà lasciarsi a lui il deter-

minare l'asse del fondo sociale e quello della riserva, e la formazione loro.

In quanto al fondo sociale, le *agenzie di verificazione dei prestiti* non ne abbisognano, sia che l'uffizio loro si riduca in ultima analisi a ravvicinare la domanda all'offerta nello stesso modo che pratica oggigiorno un notaio, ma in migliori condizioni; sia che operino col rilascio di sole cedole fondiarie.

Ed invero, nel primo caso le *agenzie* ricevono in deposito e poscia rilasciano in prestiti il numerario destinato all' impiego sopra ipoteca. Se vi hanno capitali disponibili, esse operano rilasciando ai capitalisti cedole fondiarie per l'ammontare di quelli imprestati ai proprietarii fondiarii; se non ve ne sono, ovvero se non vi sono richieste di mutuo, le agenzie si limitano ad inscrivere in appositi registri le richieste di mutuo, ovvero quelle d' impiego.

Nel secondo caso le agenzie altro non sono in definitiva che *casse di credito fondiario*, che operano col rilascio al pari di *cedole fondiarie*, che il mutuatario negozia, ovvero fa negoziare per suo conto dalle agenzie medesime.

Nei due casi il solo capitale necessario a queste, che naturalmente sempre sono società di mutuatarii, è quello necessario per sopperire alle spese di primo stabilimento, ed a quelle del pagamento di un primo semestre delle annualità dovute dai mutuatarii, onde soddisfare al ser-

vizio degl' interessi delle cedole, nel caso in cui detti mutuatarii non pagassero le annualità alle loro scadenze.

Ora questo capitale può facilmente formarsi sia da un' associazione di alcuni interessati allo stabilimento della società, sia da quella di benemeriti promotori di essa, sia finalmente anche da un solo individuo che aspiri ad esserne direttore retribuito, perchè esso è di poco rilievo, e vien prontamente rimborsato nella somma destinata alle spese d'amministrazione, od al fondo di riserva.

Tuttavolta però crediamo, che per promuovere questo genere di società dovrebbe la legge organica autorizzare le provincie interessate al loro stabilimento a sussidiarle occorrendo, somministrando loro il capitale, di cui abbiamo testè parlato, a titolo di prestito con o senza interessi.

Per le *casse di credito fondiario*, se esse sono costituite da capitalisti, il fondo sociale è formato per mezzo d'azioni nello stesso modo che si compongono i fondi sociali nelle società commerciali ed industriali ordinarie.

Nelle società basate sul principio della mutualità ed operanti con numerario, il fondo può eziandio essere formato da azionisti, i quali o si propongono di trarre un maggior utile dal capitale impiegato nelle loro azioni, od hanno uno scopo di pubblica utilità, tenendosi paghi di cavare dalle loro azioni l'interesse ordinario dei capitali. La differenza che passa fra gli azionisti che costituiscono il fondo sociale nello scopo di speculare sopra le loro azioni nelle società di capitalisti od in quelle

mutue, sta quindi in ciò che nelle prime essi speculano sopra tutte le operazioni della società, mentre nelle seconde, se alcuni utili sono loro assicurati, tranne questi, tutti gli altri benefizi sono egualmente ripartiti fra tutti i mutuatarii.

Le società però mutue o di mutuatarii costituiscono rarissimamente i loro fondi sociali per mezzo di azioni: ma lo fanno per lo più mediante un prelevamento sopra l'ammontare di ciascun prestito, finchè detto fondo abbia raggiunto il tanto voluto per la loro dotazione.

Questo fatto di veder le società mutue ricorrere a tali mezzi per provvedersi il loro fondo sociale, quando, come nel caso nostro, nullo è l'intervento diretto dello Stato o della provincia, contribuisce a menomare la loro peculiare utilità, e quindi costituisce un nuovo ostacolo al loro stabilimento, perchè al postutto quelle di capitalisti possono più prontamente far condizioni più favorevoli ai mutuatarii.

In genere quindi vuolsi intendere per *società mutue* quelle che operano i loro mutui col solo rilascio di cedole fondiarie, e per società di capitalisti quelle che per contro l'operano solo col rilascio di numerario.

Sembrerebbe pertanto conveniente che la legge rendesse obbligatoria per le società di capitalisti l'effettuazione dei loro prestiti in numerario, o quanto meno il Governo dovrebbe esigere da loro questa condizione nell'autorizzarle.

In quanto poi all'asse del fondo sociale, esso dipende

da varie condizioni che la legge difficilmente potrebbe prevedere; e quindi dovrà determinarsi per ciascuna società nel decreto d'autorizzazione.

Molte gravi considerazioni si affacciano per istabilire quale debba essere questo fondo sociale, gravissimi inconvenienti potendo derivare, ove esso ecceda in un senso o nell'altro. Per amor di brevità non entreremo in questo campo, limitandoci ad osservare che la proporzione di questo fondo sociale coll'ammontare delle cedole in circolazione sembra dover essere come uno a cinque.

Se al postutto un fondo di riserva e di garanzia non è indispensabile nelle società di capitalisti, dacchè quello sociale debbe provvedere a tutte le eventualità, e sta come garanzia delle loro operazioni, tuttavolta però esse destinano una quota-parte dei loro benefizi alla formazione del medesimo che generalmente varia fra il 10 ed il 25 per cento, finchè non venga a formare il quinto del capitale sociale effettivamente sborsato.

Nelle *società mutue* il fondo di riserva ha una ben altra importanza, sia perchè abilita le stesse società a provvedere alle evenienze, sia perchè costituisce realmente rimpetto ai detentori di lettere di pegno, la garanzia sociale. Ora questo fondo, essendo destinato segnatamente a provvedere ad ogni evenienza, viene reputato sufficiente quando raggiunge l'ammontare di tutte le annualità acconsentite dai mutuatarii in un anno.

E in vero che cosa può succedere di peggio ad una società? Può succedere che i suoi mutuatarii non paghino alla scadenza l'annualità convenuta, e che quindi essa non possa adempiere all'assunto impegno di pagare gl'interessi delle lettere di pegno da lei emesse. Ora quando ritenga presso di sè sempre disponibile una somma eguale all'ammontare degli interessi da lei dovuti, sarà assicurata contro ogni eventualità. Se quindi questa somma eguaglia l'annualità, sarà maggiore del bisogno, e quindi sufficiente sotto ogni aspetto.

Egli è perciò che il maggior numero delle società mutue costituiscono questo suo fondo di riserva coll'esigere il pagamento anticipato di un'annualità, e computano la estinzione del capitale mutuato in modo che tale annualità sia in di più di quanto è strettamente necessario per la estinzione. Così a mo' d'esempio, se il capitale debbe estinguersi in 41 anni, la società assume invece l'obbligo di estinguerlo in 42 anni; preleva quindi l'annualità per anticipazione, e può tener conto di questa nell'ultimo anno, perchè allora il capitale è già estinto.

Ma indipendentemente da tal fondo di riserva, per così dire, corrente, le società mutue moderne un altro ne costituiscono per surrogare la solidarietà dei socii, giovandosi a tal uopo de' varii mezzi di cui già abbiamo parlato altrove, cioè o del prelevamento di alcune annualità in più, ovvero di quello di un tanto per cento sopra l'ammontare del prestito, od altrimenti.

Sembra quindi che se non nella legge organica, nel

decreto d'autorizzazione di dette società si dovrà provvedere a che sia il numero delle annualità, sia il deposito o prelevamento a titolo solidale non ecceda certi limiti.

L'amministrazione di una società è per certo uno dei principali, se non il principale elemento del suo credito: ma come trattasi di società private, in niun modo sovvenzionate dallo Stato, noi crediamo che la legge organica debba astenersi affatto dall'intervenire per regolarne il modo ed il procedimento.

Se quindi sono necessarie certe cautele a tal uopo, riputiamo che queste debbano stabilirsi negli statuti o nel decreto d'autorizzazione, e stabilirvisi segnatamente colla maggior riserva per lasciare alle società ogni libertà d'azione compatibile col pubblico interesse.

Ma appunto perchè crediamo debba lasciarsi la maggior libertà possibile alle società nel modo di regolare la loro amministrazione interna, riputiamo indispensabile che esse siano sottoposte ad una seria ed incessante sorveglianza per parte del Governo.

Questa sorveglianza è, secondo i varii paesi, affidata or all'uno or all'altro dicastero, e talvolta a due diversi. Così nel Belgio al Ministro delle finanze è affidata la sorveglianza delle casse di credito fondiario, mentre in Francia è commessa contemporaneamente al Ministro delle finanze ed a quello dell'Interno.

Ma oltrechè il dividere il carico di tale sorveglianza fra due dicasteri può dar luogo ad inconvenienti, noi

crediamo che le società di credito fondiario debbano essere poste sotto la dipendenza unica del ministro delle finanze, perchè da lui dipendono già e le varie banche nazionali e gli esattori, della cui opera le società sono autorizzate a valersi, e gl'insinuatori ed i conservatori delle ipoteche, rimpetto ai quali esse trovansi in una condizione affatto speciale, e perchè ancora il Ministro delle finanze può meglio d'ogni altro invigilarle per mezzo del numeroso e più adatto personale di cui dispone sopra tutti i punti del territorio.

Ma siccome però tal dicastero o qualunque altro si fosse, non potrebbe adempiere all'incarico di tale invigilanza che in modo generale, sotto gli ordini del primo un commissario regio dovrà presso ogni società esercitare un controllo ed una sorveglianza incessante.

La legge non può regolare le attribuzioni del regio commissario; ma debbe però prescriverne la nomina, ed imporre l'obbligo a ciascuna società di corrispondere all'erario pubblico lo stipendio e le spese che saranno riconosciute necessarie per tale funzionario.

Ciò fatto, la legge potrebbe tacere sopra quanto concerne la sorveglianza delle società di credito fondiario, indicando solo che vi sarà provvisto per mezzo di regolamenti speciali.

Questo è il sistema adottato in Francia, dove il decreto del 28 febbraio 1852 all'art. 49 accenna ad un regolamento, il quale infatti, come già dicemmo, fu emanato con decreto del 22 marzo 1852.

Non vuolsi disconoscere che l'introdurre nella legge organica disposizioni regolamentari può avere inconvenienti non pochi; e d'altronde il Ministro delle finanze avendo la responsabilità della sorveglianza continua sull'andamento delle società, debbe pure esser libero nell'esercitarla in quel modo che egli stima più conveniente. Ma però considerando che gli statuti ed i regolamenti sono generalmente letti e conosciuti da pochi, mentre è presumibille che la legge organica debba essere universalmente nota, crediamo possa essere conveniente che la medesima contenga tutte quelle capitali disposizioni che, potendosi applicare ad ogni società, mentre non vincolerebbero nè l'azione di queste nè quella del Governo, potrebbero però esercitare una buona influenza e sulle società stesse e sul pubblico.

Epperciò anzichè lasciare ai regolamenti lo stabilire che gl'ispettori delle finanze e del demanio eserciteranno un controllo sulle società, come si praticò in Francia, riputiamo preferibile che la legge stessa determini che i libri di esse saranno sottoposti al controllo continuo degli ispettori demaniali, non avendo noi ancora ispettori delle finanze.

Questa sorveglianza è necessaria, ma è eziandio un peso imposto alle società, che debbe essere loro noto prima che [illegible] costituiscano. Per altra parte, altro è lasciare faco[illegible]o al Ministro d'esercitare la sorveglianza che gli [illegible] nel modo che più gli talenta, altro è imporgli [illegible] di esercitarla in un dato modo, salvo

ad aggiungere tutti quegli altri che egli riputerà più acconci.

Quindi a noi pare che, ammessa la convenienza che non può contestarsi, di far ispezionare di tanto in tanto le società di credito fondiario, l'effetto morale di questa ispezione sarà di gran lunga maggiore quando la legge stessa la prescriva.

Altrettanto dicasi della commissione consultiva prescritta dal regolamento francese, lo stabilire la quale a noi sembra spettare essenzialmente alla legge.

Noi non ci illudiamo sopra l' utilità delle commissioni in generale: ma crediamo tuttavia che trattandosi della sorveglianza d' instituzioni che tanta influenza possono esercitare sopra la proprietà fondiaria e l' agricoltura, d' instituzioni poste fuori del diritto comune, sia non solo necessario, ma indispensabile, che per esercitare questa sorveglianza il Ministro che ne ha l' incarico abbia presso di sè una commissione superiore che lo coadiuvi.

Egli è perciò, che senza farci troppe illusioni sopra i risultati sperabili in genere dal controllo esercitato da una commissione superiore di sorveglianza vorremmo tuttavia che la legge ne prescrivesse la for[illegible]zione, e le attribuzioni. Senonchè, siccome una sem[illegible]e commissione governativa chiamata ad esercitare [illegible]orveglianza gratuita sopra le società di credito fon[illegible] non produrrebbe un utile controllo, nè un effica[illegible]tto morale, vorremmo che essa fosse siffattament[illegible] da offrire ogni garanzia a questo riguard[illegible]

Secondo il nostro concetto, questa *commissione superiore di sorveglianza* sarebbe presieduta dal Ministro o da chi per esso, e composta di sei membri di cui ne sarebbero nominati due da ciascuno dei tre poteri dello Stato.

In quanto poi alle sue attribuzioni, sarebbero:

1.° Di dare il suo parere sopra tutte le questioni che le verranno sottoposte, relative all'amministrazione ed alla sorveglianza delle società di credito fondiario;

2.° Di proporre al Governo quanto riputerà utile nell'interesse pubblico ed in quello di dette società;

3.° Di chiamare l'attenzione del Governo sopra tutte le infrazioni o le male interpretazioni della legge organica e dei regolamenti;

4.° Di fare ogni anno una relazione speciale sopra la situazione di ciascuna società, ed un'altra generale, da farsi di pubblica ragione sullo stato comparativo delle varie società di credito fondiario del regno.

Quand'anche una siffatta commissione superiore, che sopra tutte le società eserciterebbe la sua sorveglianza, non dovesse effettuare un maggior controllo sopra di esse, è incontrastabile che essa produrrebbe un grande effetto morale, non solo nel pubblico, ma eziandio sulle società stesse, le quali troverebbero in essa una garanzia contro ogni soverchia esigenza dei regii commissarii e del Governo medesimo.

Ed in vero, essendo formata in maggioranza da membri del Parlamento, per l'indipendenza e per la posizione

degli uomini che la comporrebbero, offrirebbe ogni garanzia desiderabile, e sarebbe una prova costante dell'interesse che tutti i poteri dello Stato prendono al buon andamento delle instituzioni di credito fondiario.

Stabilito da chi dovranno esercitarsi la sorveglianza ed il controllo delle società di credito fondiario, la legge dovrà limitarsi a prescrivere che i particolari del modo col quale si eserciteranno, saranno determinati dal regolamento organico e da quegli altri che in conformità di essa saranno promulgati dal Governo.

Se non che a maggiore cautela e soddisfazione del pubblico. a noi pare che, come nel decreto francese, così la legge nostra debba prescrivere che il regolamento organico provveda a dare la maggior pubblicità possibile ai conti delle società di credito fondiario, e regoli gli onorarii e le spese dovute per gli atti che si faranno con dette società.

L'utilità e la convenienza di una tale prescrizione sono così evidenti, che non sembra il caso di dimostrarle.

Un siffatto ordinamento della sorveglianza da esercitarsi dall'autorità pubblica sopra le società di credito fondiario sembrerà forse soverchio; ma lo ripetiamo, se vuolsi realmente ordinare il credito fondiari n modo utile ed efficace, debbesi dare alle società, com n Germania ed altrove, la garanzia dello Stato o del rovincia, od altra maniera d'intervento diretto e mat dello Stato, ovvero circondare le loro operazioni di ta cautela che non possa nascere il minimo on solo

sulla regolarità e legalità delle medesime, ma eziandio sopra la loro importanza agli occhi del Governo.

Non giova illudersi, se la sorveglianza del Governo si limitasse a quel tanto che presentemente si esercita sopra gl'instituti privati d'ogni genere finora autorizzati, il pubblico non avrà mai fiducia nelle società di credito fondiario.

Nè varrà a contrastare quest'asserto l'esempio delle nostre banche di sconto, perchè ben diverse saranno le operazioni, e quindi le condizioni di credito delle società di cui trattiamo.

E neppure può fondatamente opporsi la considerazione che tanta sorveglianza per parte del Governo possa nuocere allo stabilimento di queste società, perchè quelle sole che fossero male intenzionate potrebbero temerne.

Ma supponendo anche, per mera ipotesi, che ciò fosse, sarebbe minor male che le società non si costituissero, che lasciarle sorgere senza i voluti requisiti di pubblica garanzia.

Se la fiducia è il loro primo elemento di successo, se questa non può radicarsi nel pubblico senza una seria e minuta sorveglianza, il timore di nuocere allo stabilimento di società di credito fondiario non debbe trattenere il legislatore dal prescriverla, perchè se esse vi ripugnano, egli è certo che non sono costituite in modo da raggiungere lo scopo a cui debbono tendere.

Osserviamo finalmente che le società di credito fondiario, per la natura dei diritti che hanno e segnatamente

per la legislazione eccezionale che le regola nelle loro relazioni coi terzi, sono non solo stabilimenti di pubblica utilità, ma vogliono essere considerati quali stabilimenti pubblici, e quindi vogliono, come questi ultimi, essere sottoposte ad un eguale trattamento, ad un'eguale sorveglianza, ad un eguale controllo per parte del Governo.

Non entreremo in maggiori particolari sopra le principali disposizioni tendenti a porre le società di credito fondiario in condizioni tali da poter produrre que' benefici effetti che da esse si aspettano.

Certo quelle che siamo venuti brevemente accennando fin qui, qualora siano formolate in apposita legge organica, non giungeranno ancora a dare un ordinamento compiuto e normale al credito fondiario, ma agevoleranno lo stabilimento e la riuscita di quelle instituzioni, le quali possono sole compiere efficacemente quella lacuna, per la quale la proprietà immobiliare e l'agricoltura non hanno oggidì credito utile.

Non vogliamo ancora tacere che i risultamenti di queste instituzioni non saranno presso noi così largamente utili al paese come lo furono in Germania, e ciò per le diverse condizioni di località, di costumi, di abitudini.

Gli effetti benefici che ne deriveranno, producendosi lentamente, quasi insensibilmente, senza pompa, senza chiasso, non saranno quali sperano alcuni eccessivi ammiratori del credito fondiario; epperciò in taluni produrranno anche qualche disinganno. Ma non perciò è a dirsi che non sia per derivarne un grandissimo vantaggio

alla proprietà immobiliare ed all'agricoltura, e che non abbiano per esse a migliorarsi di molto le dolorose condizioni, in cui e questa e quella versano nel nostro paese.

Or riassumendo quanto esponemmo nel presente capitolo, ne desumiamo:

1.° Che per lo stabilimento delle società di credito fondiario è necessario l'intervento legislativo, sia per i diritti che vogliońsi concedere loro, che per gli obblighi che sono da imporsi ad esse;

2.° Che una sola legge organica, la quale faccia facoltà al Governo di autorizzare sotto certe condizioni le società in genere, è sotto ogni rispetto preferibile a leggi speciali per ciascuna autorizzazione;

3.° Che se l'intervento diretto dello Stato può solo dare efficacia alle società di credito fondiario, queste possono tuttavia prosperare senza di esso;

4.° Che nelle condizioni nostre peculiari non debbesi ammettere nè l'intervento diretto dello Stato, nè alcuna sovvenzione o garanzia d'interesse;

5.° Che, se le società di credito fondiario non possono efficacemente reggere rimanendo nel diritto comune, le deroghe che richieggono non alterano nè punto nè poco la sostanza della nostra legislazione, nè ledono i principii che la informano, ma vertono semplicemente sopra la procedura stabilita per dar effetto alle disposizioni che sarebbero sancite nella legge organica;

6.° Che quindi le deroghe necessarie rispettano in

sostanza la legge, mantengono per quanto è fattibile tutti gli elementi sostanziali della procedura, e mentre non offendono menomamente i diritti dei terzi, giovano solo ad instituzioni sorvegliate dal Governo, le quali non possono così abusare delle facoltà loro concesse;

7.° Che il punto capitale per la riuscita delle società essendo d'assicurare loro il regolare pagamento delle annualità, il mezzo più conveniente a tal fine è di concedere loro la percezione di dette annualità per mezzo degli esattori mandamentali;

8.° Che essendo tuttavia necessario di lasciar libero il campo alle società di concedere dilazioni ai loro debitori in certi casi eccezionali, è mestieri stabilire che le annualità non pagate alla loro scadenza fruiranno interesse alle società, le quali potranno inoltre colpire i retardatarii con penali determinate negli statuti;

9.° Che in vista di tali facoltà e per le evenienze nelle quali il capitale mutuato è integralmente pagabile, fa di mestieri limitare da un lato il diritto concesso alle società per la percezione delle annualità, e somministrare loro dall'altro mezzi pronti per il sequestro e per la espropriazione;

10. Che la procedura proposta per l'espropriazione, mentre non lede menomamente i diritti dei terzi, assicura il pronto pagamento delle società;

11. Che dalla fiducia, che inspireranno le *cedole fondiarie*, dipendendo l'essere delle società, è mestieri attorniare la loro emissione con ogni maggior garanzia possibile;

12. Che quindi per ovviare all' inconveniente dei tre mesi nei quali possono per privilegio inscriversi le ipoteche legali, sia mestieri stabilire in massima, che le *cedole fondiarie* non potranno essere emesse se non cento giorni dalla data dell' inscrizione presa dalle società, e che esse saranno vidimate dal regio commissario, ed occorrendo anche da un notaio-certificatore;

13. Che se per dare maggior credito alle *cedole fondiarie* è necessario ammettere il loro rimborso per mezzo di annua estrazione a sorte con premii, questi tuttavia devono essere ristretti in certi determinati limiti onde tutelare l'interesse dei mutuatarii e l'interesse pubblico, rendendo minore l'aggiotaggio per quanto è fattibile;

14. Che le cedole debbono essere sotto ogni aspetto assimilate alle obbligazioni dello Stato, ma divise in cartelle minori fino al limite estremo di cento lire;

15. Che le spese dei contratti di mutuo essendo uno degli ostacoli che importa rimuovere, debbesi provvedere a diminuire i dritti che colpiscono gli atti costitutivi del mutuo colle società, o quanto meno convertire quelli d'insinuazione e d'ipoteca in una tassa erariale ripartita sopra tutta la durata del prestito;

16. Che questa tassa erariale può stabilirsi senza pregiudizio per l'erario pubblico, segnatamente se per una procedura spiccia e poco costosa, agevolandosi l'appuramento dei patrimonii delle ipoteche estinte e non cancellate si rendessero obbligatorie le cancellazioni, e si colpisse di un tenuissimo dritto questo appuramento;

17. Che se è indispensabile nell'esordire delle società, di concedere loro una privativa per una data circoscrizione, importa pure limitare questa privativa ad un numero d'anni non eccedenti i venticinque, in modo però, che ciascuno dei due tipi di società possano simultaneamente operare nella medesima circoscrizione;

18. Che concedendosi alle società facoltà eccezionali, in corrispettivo di queste voglionsi imporre loro certi obblighi per tutelare e l'interesse pubblico e quello peculiare de' mutuatarii e dei detentori di *cedole fondiarie*;

19. Che appunto perchè si è respinta l'idea dell'intervento diretto dello Stato, è mestieri sostituirvi il suo intervento morale, sicchè in certa guisa le società vestano il carattere di stabilimenti pubblici;

20. Che perciò fa d'uopo stabilire un ben inteso sistema di sorveglianza delle società, che presenti ogni garanzia desiderabile;

21. Che se finalmente l'attuazione di tutte le disposizioni, che siam venuti accennando in questo capitolo, non giungono ad assicurare per parte delle società di credito fondiario i prodigiosi risultamenti che produssero in Germania, ciò nullameno esse potranno stabilirsi e giovare grandemente alla proprietà immobiliare, alla nostra agricoltura, e quindi alla prosperità nazionale.

CONCLUSIONE.

Se la fiducia nelle nostre forze non ci ha tradito nello scopo che ci proponemmo nello imprendere questo scritto, e se tale scopo abbiamo potuto raggiungere, questa memoria debbe aver riunito tutte le più utili nozioni sull' argomento del credito fondiario, che trovansi sparse nelle opere de' più insigni scrittori; debbe avere spiegato non solo il meccanismo delle diverse instituzioni di credito fondiario, ma eziandio le loro condizioni economiche, e segnatamente la grande rivoluzione che sono chiamate a compiere; debbe aver fatto conoscere il mezzo più utile e più sicuro di somministrare alla proprietà immobiliare ed all'agricoltura i capitali che loro sono necessarii, come quello che ha l'arte di chiamarli a sè con una maravigliosa attività per le intelligenti combinazioni a cui dà luogo, per lo spirito d' ordine che fa nascere e mantiene, per le sorgenti di prosperità che

suscita e feconda; debbe infine aver chiarito la possibilità di stabilire nel nostro paese quelle instituzioni che possono fornirgli cotal mezzo.

Abbiamo infatti nei primi due capitoli seguito passo passo le varie fasi dell'ordinamento del credito fondiario nella Germania e nel nord dell'Europa; abbiamo constatato con fatti irrecusabili i prodigiosi effetti da esso prodotti: abbiamo veduto come la Francia, il Belgio e l'Olanda, dopo lunghi ed accurati studii abbiano applicato il sistema di credito germanico, acconciandolo alle loro peculiari condizioni; abbiamo finalmente spiegato come tale sistema non siasi introdotto in Inghilterra e come non abbia riescito nella Svizzera.

Nel terzo capitolo colla scorta degli autori più competenti rappresentammo quali sieno i moltiplici sistemi o proposti od attuati per l'ordinamento del credito fondiario, al fine di appurare questa importantissima questione da tutti i sovversivi e pericolosi progetti che non avendo relazione alcuna con essa, pur tuttavia potrebbero nuocere alla sua soluzione.

Nel quarto adempiemmo al doloroso ufficio di riferire in quale stato di sofferenza trovisi la nostra proprietà immobiliare e la nostra agricoltura, dimostrando ad un tempo come le nostre condizioni economiche, politiche e sociali richieggano imperiosamente lo stabilimento di instituzioni di credito fondiario.

Nei due ultimi infine, dopo d'aver discusse tutte le obbiezioni che muovonsi contro queste instituzioni e

chiaritane la insussistenza, abbiamo indicate le condizioni indispensabili che si richieggono pel loro buon andamento, ed abbiamo provato come tali condizioni non sarebbero per variare la sostanza delle nostre leggi fondamentali nè per arrecar danno di sorta.

Onde convalidare le nostre asserzioni, abbiamo finalmente raccolto nella seconda parte di questa Memoria una serie di documenti destinati a chiarire il vero stato della questione.

Giunti però al termine di questo scritto, il lettore si maraviglierà con noi come, avendosi sotto mano un mezzo così efficace e di tanto facile applicazione, pur siansi lasciate fin qui la proprietà fondiaria e l'agricoltura logorarsi in vani sforzi per uscire da quel miserando stato in cui trovansi per difetto di un credito utile.

E per vero non si sa comprendere la trascuranza e la inerzia con cui i cessati Governi, anzichè adoperare questo rimedio, lasciarono aggravare il male ed ingrossarsi continuamente il debito ipotecario che oggidì ammonta alla spaventevole somma di un miliardo e 200 milioni, senza nulla fare per agevolarne l'estinzione.

Qualunque però sia la causa di siffatta negligenza, consentire ancora che questo stato di cose si protragga, sarebbe atto estremamente impolitico e pericoloso. *Impolitico,* perchè essendosi provvisto all'ordinamento del credito fondiario in Francia, il non farlo da noi potrebbe per avventura nuocere alla fede che aver si debbe nelle libere instituzioni di cui fortunatamente godiamo, la-

sciando supporre che esse siano impotenti ad imprendere, od ostili a che s'imprenda ciò che fu riconosciuto utile ed attuato in condizioni analoghe alle nostre; perchè l'opinione pubblica essendosi pronunciata e pronunciandosi ogni dì maggiormente sopra la necessità di questo ordinamento, il non darle un adequato soddisfacimento quando si può fare senza pericolo, senza il menomo intervento materiale dello Stato, sarebbe sconoscere il primo elemento del regime costituzionale, la potenza della maggioranza, la efficace azione della pubblica opinione: perchè avendo già provvisto all'ordinamento del credito commerciale colle leggi sulle banche di Genova, di Torino, di Savoia, il non provvedere al credito dell'agricoltura sarebbe stabilire una diversità di trattamento fra le varie industrie, incompatibile con i principii dei Governi liberi, e tanto più riprovevole ed assurda inquantochè per essa verrebbe sacrificata quella industria che al postutto alimenta tutte le altre; perchè finalmente il non ordinare il credito fondiario sarebbe non solo voler mantenere la miseranda condizione in cui si trovano la proprietà fondiaria e l'agricoltura, e quindi destare malcontento nella classe numerosissima dei proprietarii di stabili, ma eziandio precludere la via all'ordinamento del *credito agricolo* che può cotanto migliorare la misera condizione del maggior numero di agricoltori, ed il quale, come abbiamo già osservato, debb'essere la conseguenza di quello del credito fondiario.

Pericoloso, perchè nel nostro paese l'attuale enorme

debito ipotecario è per la massima parte la riproduzione di antichi debiti che si vanno per così dire perpetuando, per ciò solo che nessun sistema d'ammortizzazione venne mai a renderne fattibile la estinzione.

Guardinsi i paesi dove i sistemi di credito, di cui siamo venuti parlando, sono da lungo tempo attuati, e vedrassi come il debito ipotecario rappresenti quivi capitali effettivamente impiegati in aumento della produzione nazionale, e sia quindi indizio di prosperità pubblica. Invece nel nostro paese esso impedisce ogni sviluppo della produzione, e segnala il misero stato della proprietà immobiliare e la impossibilità in cui trovasi l'agricoltura di svolgersi e prosperare.

Ora a fronte della crisi finanziaria in cui versiamo, or che abbiamo aperti i nostri mercati alla concorrenza estera, or che i capitali hanno una tendenza quasi febbrile per le imprese industriali e commerciali, la quale va ognor crescendo, non sarebbe egli sommamente pericoloso lasciare senza credito utile l'agricoltura per di cui mezzo appunto dobbiamo risorgere e prosperare?

Considerata quindi la questione anche sotto questo solo aspetto, crediamo che il Ministro delle Finanze abbia fatto atto provvido, degno di lode e meritevole sotto ogni riguardo della pubblica gratitudine, quando presentava al Parlamento un progetto di legge tendente a rendere possibile tra noi lo stabilimento di società di credito fondiario, destinate appunto a convertire, ad estinguere l'enorme debito che gravita sopra la nostra proprietà immobiliare.

A noi non ispetta pronunciare un giudizio su tale progetto. Era solo nostro intento e nostro debito quello di radunare gli elementi necessarii per farne una profonda disamina. A questo punto è compiuta quindi l'opera nostra. Se non che non è senza esitanza che sottoponiamo questo lavoro al giudicio dei membri del Parlamento e del pubblico, sia per la sua pochezza, sia perchè ci si può forse appuntare di soverchia fiducia nelle nostre forze per aver accettato l'onorevole incarico affidatoci dal signor Ministro delle Finanze. Ma fidenti speriamo che questa Memoria sarà accolta con benevola indulgenza da tutti coloro i quali si faranno capaci come l'amor patrio possa acciecare anch'esso, e come quindi meriti se non altro compatimento, chi cedendo all'impulso del cuore anzichè al consiglio della ragione, afferri una propizia occasione in cui reputa poter giovare in qualche modo alla patria sua, e nulla lascia d'intentato per farlo.

Comunque, siccome se non il nostro scritto, i documenti da cui è corredato gioveranno per certo alla discussione del progetto ministeriale, la nostra fatica sarà ampiamente compensata da questo risultato, e dal soddisfacimento che proviamo nel vedere oggi prossima la soluzione della questione del credito fondiario, la quale abbiamo fra i primi ventilata nel paese or sono nove anni.

Non ci rimane pertanto che a fare caldi voti affinchè l'intimo, il profondo nostro convicimento sia diviso dai tre poteri dello Stato. Così il paese sarà fra breve

dotato di una legge chiamata ad esercitare una salutare, un'immensa influenza sopra il benessere materiale della popolazione e sopra la ricchezza nazionale. Così sarà dimostrato come gli Stati Sardi, chiamati a novella vita dalle libere instituzioni, e forti del vincolo che per esse stringe Sovrano e popolo, sappiano consolidare le loro libertà ed assicurare il loro avvenire con provvidi atti legislativi, i quali, migliorando sostanzialmente la condizione dei cittadini, li abilitano a sopportare i pesi che le esigenze patrie richieggono, e loro fanno ognor più apprezzare il reggimento politico con che sono governati, e benedire questa gloriosa ed augusta Dinastia, a cui per affetto e per secolari tradizioni vanno così mirabilmente consociati i nostri destini.

PARTE SECONDA.

DOCUMENTI.

SEZIONE PRIMA.

DOCUMENTI
relativi alle instituzioni di credito fondiario in Germania.

Ad apprezzare con esatto giudizio la natura e l'importanza d'una instituzione di credito fondiario, ognuno si farà capace essere mezzo opportunissimo quello di esaminare attentamente i suoi statuti, perocchè essi soli, oltre al riassumere le disposizioni legislative che si riferiscono alla medesima, possono farci conoscere dappresso tutto il suo meccanismo e l'andamento delle sue operazioni. I lettori comprenderanno pertanto come noi abbiamo creduto fosse utile il riferire in questa sezione gli statuti di ciascuno dei varii tipi delle instituzioni di siffatta maniera esistenti nella Germania.

Però vorranno avvertire che non riportiamo quelli della Cassa d'Amburgo; il che non abbiamo fatto e perchè

di questa abbiamo parlato minutamente nel primo capitolo della presente memoria, e perchè essa ha piuttosto il carattere di una società d'assicurazione, che non quello di società di credito.

Fra le Banche fondiarie propriamente dette della Germania, quella ipotecaria della Baviera è incontrastabilmente la prima sia per la durata della sua esistenza, sia per i risultati ottenuti, sia finalmente per la sua utilità agricola.

Noi pertanto diamo nell'allegato n.° 2 una traduzione pressochè compiuta de' suoi statuti, che desumiamo per la massima parte da Royer (1), e per le modificazioni introdottesi nel 1850, da Josseau (2). Ad essi aggiungiamo la formola per i contratti di mutuo con detta Banca, che desumiamo da Royer.

All'allegato n.° 3 diamo la traduzione degli statuti dell'Associazione territoriale di Gallizia, che ricaviamo da Royer (3), il quale la reputa la migliore delle instituzioni germaniche.

Nell'allegato n.° 4 riferiamo la legge che stabiliva la Cassa di credito dell'Assia elettorale fondata ed amministrata dallo Stato a suo totale rischio e pericolo.

Affine poi di somministrare più ampii elementi, per-

---

(1) *Des institutions de crédit foncier en Allemagne*. Paris, 1845, pag. 177 e 197.

(2) *Des institutions de crédit foncier dans les différents États de l'Europe*. Paris, 1851, pag. 248.

(3) Libro citato, pag. 201 a 222.

chè si possa giudicare in quali condizioni legislative operino le instituzioni di credito della Germania, abbiamo creduto necessario di riprodurre nell'allegato n.° 7 un cenno sopra il sistema ipotecario quivi vigente, da noi già dato nell'appendice del capitolo III (1) del precedente nostro scritto, corroborandolo con estratti delle leggi ipotecarie della Baviera, dell'Austria, del Wurtemberg e della Prussia.

Ancora, perchè si possa apprezzare il numero e la importanza delle instituzioni di Germania, diamo nell'allegato n.° 1 uno stato delle principali instituzioni di credito fondiario quivi esistenti nell'anno 1850, che desumiamo dalla relazione della commissione dell'Assemblea legislativa francese fatta dal sig. Chegaray.

Nell'allegato n.° 5 poniamo sott'occhio ai lettori il corso ossia il prezzo venale delle *Lettere di pegno* alle Borse di Berlino e di Breslavia dal 1802 al 1842, che desumiamo da Royer (2).

Nell'allegato n.° 6 finalmente diamo una tabella dell'ammontare delle *Lettere di pegno* in circolazione nelle varie contrade della Germania nel 1850, che desumiamo da Josseau (3).

---

(1) *Notizie sopra le principali instituzioni di credito agrario.*

(2) Pag. 29 e 30.

(3) Introduzione pag. XXXV.

Allegato n.° 1. STATO *delle principali instituzio*

DESIGNAZIONE delle INSTITUZIONI.	DOTAZIONE	INTERESSE delle LETTERE DI PEGNO.
Prussia. - Associazione di Silesia	1,125,000	1770 5 p °/o : 4 2/3 p. °/o... ...
		1778 4 p. °/o..................
		1849 3 1/2 e 3 1/3 p. °/o.........
» Id. Brandeborgo	750,000	1777 4 p. °/o. ....
		1836 3 1/2 p. °/o................
» Id. Pomerania ..	750,000	» 3 1/2 e 3 1/3 p. °/o..........
» Id. Prussia occident.e	750,000	1787 4 p. °/o : 1838 3 1/2 p. °/o..
» Id. Prussia orient.e	»	1788 4 p. °/o : 1838 3 1/2 p. °/o..
» Id. Posnania....	»	1821 4 p. °/o : 1842 3 1/2 p. °/o..
» Id. Vestfalia	1,193,890	Meccanismo troppo complicato per essere ivi spiegato...............
» Instituto R. di Silesia	1,125,000	1825 4 p. °/o · 1843 3 1/2 p. °/o..
Annover - Associaz. dell'Annover	»	» 3 1/2 p. °/o.. .. ..
» Id. Calemberg ..	»	» Idem ....
» Id. Hildesheim..	»	» Idem ....
» Id. Frise orient.e	»	» Idem ....
Altri Stati - Assoc. Meclembourg.	»	» Idem ....
» Id. Sassonia	»	» Idem ....
» Banca di Baviera	»	» Idem ....
» Id. Vurtemberg	»	» 3 1/2 p. °/o................
» Cassa di credito d'Assia elett.e	»	» 3 e 3 1/2 p. °/o............
» Id. Baden......	»	» 3 3/4 p. °/o................
» Id. Nassau	»	» 3 1/2 p. °/o................
» Id. Amburgo ...	»	» Idem ....
» Id. Gallizia	»	» 4 p. °/o..................

di Credito fondiario della Germania.

ANNUALITÀ pagata dal mutuatario.	UOTA di SDEBITAZIONE.	RISERVA.	AMMONTARE delle lettere di pegno in circolazione.
•	•	•	1782 lire 6,333,338.
•	•	•	1806 • 90,000,060.
4 p. %....	1/2 p. %...	750,000	1839 • 153,232,218.
•	•	•	1787 • 13,838,062.
4 p. %....	•	•	1837 • 44,557,338.
4 1/2 p. %.	1 p. %....	•	1792 • 19,649,625-1837 L 55,602,844
4 p. %....	1/2 p. %...	•	1806 • 33,375,000-1837 • 38,836,530
4 p. %....	1/2 p. %...	•	1837 • 42,164,250.
5 1/4 p. %.	1 p. %....	1,796,520	1844 • 50,802,500.
4 3/24 p. %	•	•	• •
5 p. %....	1 1/4 p. %.	•	1838 • 3,337,500.
4 1/4 p. %.	1/2 p. %...	1/4 p. %...	• •
4 1/2 p. %.	1 p. %....	1/2 p. %...	• •
4 1/2 a 5 p. %	1/4 p. %...	•	• •
5 p. %....	1 p. %. ..	1 1/4 p. %.	• •
4 1/2 p. %.	•	•	1846 • 15,043,680.
3 5/6 p. %.	1/2 p. %...	•	1846 • 3,750,188.
4 1/2 p. %.	1/2 p. %...	•	• •
4 2/3 p. %.	1/2 p. %...	758,174	1846 • 11,930,930.
4 1/2 a 5 p. %	1/2 p. %...	•	1841 • 37,988,254.
6 p. %....	1 1/4 p. %.	•	1840 • 1,342,910.
5 p. %....	1 p. %....	•	1840 • 6,420,000.
•	•	•	• •
5 1/4 p. %.	1 p. %....	1,465,320	1843 • 11,414,016.

Allegato n.° 2.

STATUTI

DELLA BANCA IPOTECARIA DI BAVIERA

(Colle modificazioni ed aggiunte approvate dalla legge 15 aprile 1840 e dalle ordinanze regie del 4 febbraio 1841 e 6 gennaio 1850).

Capitolo Primo.

Fondazione e durata.

Art. 1. La Banca ipotecaria e di sconto è fondata da una società privata, sotto la protezione e la sorveglianza continua del Governo.

Art. 2. La Banca ipotecaria si divide conformemente alle sue attribuzioni, e secondo la legge del 1.° luglio 1834,

A in Banca ipotecaria,

B in Banca di sconto.

Art. 3. La Banca ipotecaria è basata sullo stabilimento particolare del credito e sulle disposizioni legali che vi si riferiscono.

Art. 4. La sede della Banca è a Monaco, ma si stabilirà tosto una succursale in Augusta che avrà le stesse attribuzioni relative alle operazioni di prestito, deposito, sconti, ec. Se ne possono stabilire, se farà d'uopo, in altre città della Baviera.

Art. 5. La Banca può estendere il suo capitale primitivo di 10 milioni sino a 20 milioni di fiorini, se l'estensione delle sue operazioni rende ciò indispensabile. In ogni caso, essa si obbliga a portarlo a 12 milioni di fiorini, senza alcun ritardo, per soddisfare alle domande che sarebbero fatte conformemente agli statuti.

In ogni emissione ulteriore, fatta dall'amministrazione della Banca, i soscrittori dei primi 10 milioni avran diritto alla metà delle nuove azioni, in proporzione delle loro sottoscrizioni anteriori; *un quarto è messo a disposizione del Governo:* la parte di questo quarto non impiegata dal Governo e l'ultimo quarto sono abbandonati all'amministrazione della Banca.

Se la Banca possiede un fondo di riserva prima di questa emissione ulteriore, coloro che prenderanno le nuove azioni dovranno aggiungere al loro ammontare una contribuzione proporzionata a tal fondo di riserva.

Art. 6. Per formare il capitale primitivo, si emettono azioni di 500 fiorini, nominative, *che possono essere trasmesse per girata semplice*, senza intervento legale. Siffatte azioni sono inscritte al loro numero d'ordine sotto il nome del proprietario, in un registro a matrice. Per operare un trapasso in questo libro, bisogna rapportare l'azione originale: sino a tale presentazione, il titolare è considerato come proprietario.

Art. 7. I versamenti avran luogo in danaro sonante, presso l'amministrazione della Banca, alle epoche fissate da essa, prevenendo gli azionisti un mese prima. Tosto dopo l'adozione degli statuti, e dietro un avviso dell'amministrazione della Banca, gli azionisti dovranno pagare 50 fiorini per azione, o 10 per %, in iscambio d'una promessa d'azione nominativa.

In nessun caso si potrà far pagare più di 500 fiorini per azione.

Art. 8. Ogni azione ha la stessa parte al fondo di riserva e dai profitti della Banca. Pendente tutta la durata delle operazioni, non vi sarà altra ripartizione se non quella degl'interessi e del dividendo.

9. I nazionali, gli stranieri e le pubbliche casse possono acquistare azioni.

10. Ogni azione è accompagnata da *vaglia* di dividendi per dieci anni, ossia da venti *vaglia* semestrali.

L'interesse annuo è fissato a 3 per %; ogni *vaglia* vale dunque sette fiorini ½, non compreso il dividendo (§ 40), che sarà distribuito nello stesso tempo, alla prorata dei benefizi che l'amministrazione della Banca farà pubblicamente conoscere.

11. La durata della Banca è fissata a 99 anni. I suoi privilegi si estingueranno a tale epoca, se prima non saranno rinnovati.

Capitolo II.

Diritti e privilegi della Banca.

12. La Banca e le sue succursali,

1.° Godranno di tutti i diritti commerciali e di sconto di Augusta, ed in ogni contestazione fra loro e le persone giudicabili dal tribunale di commercio, relativa ad operazioni commerciali, si giudicherà conforme alle disposizioni del diritto commerciale di Augusta, a meno di stipulazioni contrarie, tra la Banca e gl'interessati:

2.° Tutti gli atti saranno firmati *Banca bavarese d'ipoteca e di sconto:* questa firma sarà considerata come quella di una pubblica autorità;

3.° Tali stabilimenti avranno il loro suggello particolare, come è detto nell'appendice *A;*

4.° Essi potranno ricevere in deposito, pagandone un interesse determinato, le somme appartenenti a minori;

13. La Banca godrà del privilegio esclusivo di mettere in

circolazione biglietti al portatore, il cui valore non può essere minore *di dieci fiorini*. La somma totale d'essi biglietti *non potrà eccedere quattro decimi del capitale*, e mai, al *maximum*, otto milioni di fiorini.

I tre quarti di ogni emissione dovranno essere guarentiti da prestiti ipotecarii su di un valore doppio della somma prestata, e l'altro quarto almeno, da specie disponibili, nelle casse della Banca.

L'amministrazione della Banca deve inoltre vegliare a che i tre quarti, guarentiti ipotecariamente, abbiano un rimborso assicurato da valori in portafoglio facili a convertirsi.

Tali biglietti saranno ricevuti in pagamento, nelle pubbliche casse, pel loro valore nominale.

Art. 14. La Banca s'impegna ad emettere dei biglietti contro danaro sonante, ed a ricevere essi biglietti pagandone il valore, in tutte le sue succursali specialmente autorizzate.

Art. 15. Il valore monetario sarà quello locale.

Art. 16. La Banca non accetterà esecuzione sui biglietti da lei emessi, nè sul danaro ch'essa ha ricevuto in deposito.

Art. 17. Le azioni ed altri documenti nominativi, emessi dalla Banca, potranno essere annullati giudiziariamente quando andranno perduti, secondo le leggi del paese sulle obbligazioni, ma bisognerà darne immediata conoscenza all'amministrazione.

Art. 18. Allo spirare del suo privilegio, o in caso di scioglimento, la Banca dovrà deporre, in una regia cassa, l'ammontare integrale de' suoi biglietti in circolazione.

L'ammontare de'biglietti non iscambiati, dopo tre anni, conforme alla menzione che essi biglietti portano, apparterrà al fondo della Banca, dopo un pubblico avviso.

Sarà lo stesso quando l'amministrazione della Banca scambierà i biglietti in circolazione, in seguito al loro deteriorarsi od altrimenti.

Art. 19. La contraffazione o l'alterazione dei biglietti sarà punita conforme l'art. 2.° della legge del 1.° luglio 1834.

Art. 20. Per le somme deposte in sue mani, la Banca avrà diritto di pagarsi sul deposito, senza intervento giudiziario.

Capitolo III.

Rapporti della Banca col Governo.

Art. 21. Un commissario regio, nominato dal Governo, esercita una sorveglianza continua sull'esecuzione degli statuti della Banca;

1.° Egli può assistere alle adunanze del comitato, alle sedute dell'amministrazione ed alle elezioni;

2.° Egli ha il diritto di farsi comunicare in ogni tempo i registri ed i conti della Banca;

3.° Egli deve sorvegliare, sotto la sua propria responsabilità, l'eseguimento delle disposizioni del § 13 sui biglietti, ed apporre la propria firma ed il suo suggello sui biglietti, prima che siano emessi.

Art. 22. Quando il commissario regio è di parere che l'amministrazione od il comitato della Banca eccedano i loro poteri, o che vogliono prendere una misura contraria agli statuti, e che non si fa diritto alle sue osservazioni, ei ne riferisce subito al Governo, e la misura in litigio è sospesa sino a decisione.

Art. 23. La Banca può, pei suoi affari, indirizzarsi direttamente ai regi ministeri.

Art. 24. Quando il Governo si pone in relazione d'affari colla Banca per un'operazione finanziaria, tutte le disposizioni contenute negli statuti e regolamenti le sono applicate come se si trattasse di un particolare.

Capitolo IV.

Art. 25. La gestione degli affari della Banca è esercitata da una *direzione della Banca*, e da un'*amministrazione della Banca*. Quest'ultima è composta d' impiegati retribuiti.

La direzione nomina un consigliere giudiziario (un avvocato).

La società d'azionisti è rappresentata presso la direzione da un *comitato della Banca*, composto dei sessanta maggiori azionisti.

Art. 26. Il comitato nomina, fra gli azionisti dimoranti a Monaco, sette persone che compongono la *direzione della Banca*. Questi membri escono per via di estrazione a sorte, uno nel primo anno, due nel secondo e due nel terzo. Essi sono surrogati per elezione. La direzione nomina il suo presidente.

I §§ 27 e 28 enumerano le condizioni necessarie per l'eleggibilità.

Il § 29 definisce le attribuzioni della direzione, la sorveglianza, il controllo dell'amministrazione, ed il modo con cui si prenderanno le decisioni nelle più importanti materie.

Art. 30. La direzione nomina ciascun anno un certo numero di censori per gli affari dello sconto.

Art. 31. La direzione si raduna una volta alla settimana. La presenza di tre direttori è necessaria per prendere una decisione.

Art. 32. Le funzioni di direttore e di censore sono gratuite.

Art. 33. L'*amministrazione della Banca* è composta d'un direttore e di amministratori.

34. Gli amministratori non possono far commercio.

Art. 35. L'*amministrazione* ha la direzione immediata degli affari correnti della Banca.

Art. 36. Gli atti ufficiali della Banca sono firmati dal direttore e da un amministratore.

Art. 37. Il comitato della Banca si riunisce una volta all'anno. Esso è composto di sessanta azionisti. (*Segue il modulo di convocazione e di deliberazione*).

Art. 38. Le attribuzioni del comitato sono: l'appurazione dei conti, l'approvazione delle nomine, la proposta di modificazione degli statuti.

Le altre modificazioni agli statuti sono semplici mutazioni di redazione, ovvero non concernono se non qualche questione di competenza.

Capitolo V.

Disposizioni relative al dividendo ed al fondo di riserva.

Art. 39. L'amministrazione deve fare due volte all'anno, cioè alla fine di giugno ed alla fine di dicembre, la chiusura dei libri, per verificare i benefizi delle operazioni, e distribuirli, come dividendo, alla prorata delle azioni, dopo deduzione della parte afferente al fondo di riserva.

Art. 40. Si preleva dapprima, avanti ogni divisione, 3 p. % d'interesse dal capitale di ogni azione di 500 fiorini, o, per sei mesi, 7 fiorini e mezzo.

I tre quarti del profitto eccedente, deduzione fatta di tutte le spese, perdite e crediti dubbii, formano il dividendo

da distribuire alla prorata delle azioni.

Il risultato del bilancio semestrale si rende pubblico, e, dopo siffatta pubblicazione, si può toccare il dividendo, in iscambio dei *vaglia*.

Art. 41. Il quarto dei benefizi restanti forma un fondo di riserva, che deve essere portato al decimo del capitale. Questo fondo deve essere sempre mantenuto a quella cifra, senza mai sorpassarla. Appena il fondo di riserva toccherà la cifra indicata, la quarta parte de' benefizi si unirà al dividendo distribuito.

Art. 42. Il fondo di riserva formerà l'oggetto di un conto separato. Esso dovrà venir impiegato dall'amministrazione in fondi pubblici od in obbligazioni particolari, onde fargli produrre interesse. Tale prodotto sarà portato in conto nell'inventario di dicembre, e figurerà in incassi per aumentarne il dividendo.

Capitolo VI.

SEZIONE PRIMA.

Delle operazioni della Banca in generale.

Art. 43. Tre quinti del capitale della Banca saranno impiegati in prestiti ipotecarii, e due quinti soltanto per le altre operazioni della società.

Art. 44. Nel caso in cui la Banca non trovasse un sufficiente numero di domande accettevoli per l'impiego dei tre quinti del suo capitale, essa potrebbe utilizzare i fondi di cui dispone, per le altre sue operazioni, ma a patto espresso di collocarli soltanto a breve termine, onde esser sempre in grado di rendere a quei tre quinti la loro primiera destinazione.

Art. 45. La Banca non deve mai fare speculazioni per suo proprio conto in generale ed in particolare, nè depositi nei fondi pubblici esteri.

Art. 46. La Banca effettua le operazioni seguenti:

1.° I prestiti ipotecarii;

2.° Le operazioni di sconto;

A Lo sconto semplice;

B Lo sconto delle lettere di cambio, che non offrono le guarentigie, indicate al § 62, n.° 2:

3.° I prestiti su carta, oro ed argento:

4.° L'operazione di girata:

5.° I depositi;

6.° Le assicurazioni vitalizie, rendite vitalizie, ed altre operazioni analoghe;

7.° Finalmente i depositi di danaro tanto dello Stato che dei particolari, pagandone un interesse convenuto.

Art. 47. Fra tutte le operazioni designate nel paragrafo precedente, quelle di sconto semplice devono essere in ispecie favorite dall' amministrazione.

SEZIONE SECONDA.

Dei rami particolari d'operazioni della Banca.

1.° *Dei prestiti ipotecarii.*

Art. 48. La Banca non presta che la metà del valore dello stabile offerto in pegno, ed in generale solamente su prima ipoteca, cioè:

1.° Su tutti gli stabili situati in Baviera;

2.° Sulle case site nelle città o nei borghi, che danno un reddito certo, ad eccezione de'castelli ed edifizi che non

possono affittarsi, in quanto essi devono contare come sicurtà senza essere uniti ad altri beni.

Trattandosi di feudi o di fidecommessi, la Banca si riserva il diritto di stabilire, per sua sicurezza, disposizioni particolari.

I sudditi bavaresi possono ottener prestiti su tutti i loro beni situati negli Stati della Confederazione, allorchè le leggi del paese, ov'eglino si trovano, danno una certezza sufficiente del procedimento e dell'esecuzione pronta e sommaria.

Conforme al § 7 della legge sulle banche del 1.° luglio 1834, i sudditi degli altri Stati della Confederazione non possono ottenere prestiti se non sui due quinti del capitale riservato alle operazioni di sconto, ec.

Art. 49. I prestiti di tal genere non si effettuano se non in danaro sonante, in somme rotonde di almeno 500 fiorini.

Le spese giudiziarie e tutte le altre sono a carico del mutuante.

Art. 50. Coloro che chieggono un prestito possono volgersi alla Banca, verbalmente o per iscritto, direttamente per mezzo di procuratori o di sensali giurati. Essi devono unire alla loro domanda la designazione del pegno ipotecario, un estimo conforme alle prescrizioni del § 60, coll'estratto legale del libro ipotecario, ed una dichiarazione di adesione agli statuti.

Art. 51. Il mutuante deve sottomettere alla Banca ipotecaria bavarese, conforme al § 173 della legge ipotecaria, uno scritto contenente tutte le condizioni domandate dalla Banca per guarentigia del prestito e del pagamento degl'interessi stipulati; ed inoltre una dichiarazione inscritta nel processo-verbale, e basata sulla legge del 1° luglio 1834, § 10, e del 15 aprile 1840, § 21:

1.° Che egli riconosce e considera gli statuti della Banca come regole che lo obbligano esclusivamente, pel giudizio e per l'interpretazione del suo contratto di prestito con essa Banoa;

2.° Che nel caso in cui i pagamenti non avessero luogo nei quattordici giorni che seguiranno ciascun termine fissato,

A. Egli si sottomette al giudizio del tribunale competente che la Banca invocherà nel di lei reclamo basato sulla lettera ipotecaria, o su d'un estratto legalizzato del registro delle ipoteche, e non opporrà eccezione alcuna, nè altra procedura preventiva alla liquidazione dell' arretrato secondo le forme d' esecuzione prescritte nella legge ipotecaria (§ 52 capitolo I, e § 64);

C. Egli accorda alla Banca la scelta dell'oggetto da sequestrare, senza che essa sia obbligata a seguire l' ordine prescritto dalle disposizioni dell' ordinanza giudiziaria, (capitolo XVIII, § 3.°);

B. Egli non farà alcuna opposizione, che non potesse essere provata immediatamente con documenti autentici, al modo di sequestro usato contro di lui;

D. Egli rinunzierà a tutti i mezzi sospensivi legali, ed a tutti i benefizi di diritto, dei regolamenti d' indulgenza ec., della competenza, della cessione di beni, e della sospensione provvisoria (*moratorium*).

3.° Che nel caso di deterioramento di uno degli oggetti impegnati ipotecariamente, che potesse compromettere la sicurezza del suo credito, la Banca avrà il diritto non solo di procedere ad un nuovo estimo, ma eziandio, e per eccezione, di esigere il rimborso del capitale prestato, dopo una denuncia di sei mesi, e senza riguardo alle condizioni d'annualità stipulate.

4.° Che nel caso in cui il debitore domandasse ulteriormente un nuovo prestito, egli s'impegna a lasciar inscrivere, per gli arretrati degl'interessi e per le spese, la decima parte del capitale prestato, come seconda ipoteca non producente interessi.

5.° Ch'egli pagherà tutte le spese e danni risultanti dall'inadempimento de' suoi impegni. Tale dichiarazione deve essere inscritta in margine delle lettere ipotecarie e del libro delle ipoteche, sotto forma di osservazione.

Art. 52. L'ammortizzazione di un debito ipotecario non deve aver luogo se non per annualità. Tuttavia il debitore ha sempre diritto di liberarsi con acconti volontarii, o con il rimborso integrale. Però, ogni acconto non può essere minore dell'ammontare di un'annualità.

Art. 53. L'ammontare ordinario di un'annualità è fissato ad 1 p. °/₀. Le ammortizzazioni inferiori ad ½ per °/₀, o superiori ad 1 per °/₀, non hanno luogo se non sur una convenzione espressa, domandata prima dal mutuante.

Le annualità sono pagate per semestre alle epoche determinate dalla Banca.

Art. 54. I debitori che pagano le loro annualità senza interruzione, ammortizzano tutto il loro debito, conforme ai quadri 1 a 4, mediante

4 ½ p. °/₀ del capitale mutuato in 61 anni e mezzo.
5 p. °/₀ *idem* in 43 anni.
5 ½ p. °/₀ *idem* in 34 anni e mezzo.
6 per °/₀ *idem* in 29 anni.

Per quelli che vogliono pagare delle annualità più elevate, si stabilisce un calcolo a parte, in cui non si fanno entrare le spese annuali di amministrazione, se non come se il prestito fosse contratto per 43 anni.

Ma quando il debitore si libera con acconti o con un rimborso integrale, si stabilisce con lui per siffatte spese di amministrazione, un calcolo proporzionato al termine delle annualità per gli anni in cui esso fu in possesso parziale del capitale.

Art. 55. A richiesta del debitore si può non solo saldare il conto dell'ammortizzazione successiva del debito, deducendone i pagamenti effettuati, ma ancora considerare ciò che resta dovuto come un nuovo prestito.

. . . .

Art. 56. Si può, per eccezione, trasferire alla Banca delle obbligazioni perpetue a 5 p. %, offrendo una sufficiente guarentigia. In questo caso, la Banca rilascia al debitore una ricevuta, che trasmette i diritti ai titoli, e la sua proprietà dopo liberazione dal prestito per cui esso è impegnato dopo 45 anni, purchè il pagamento semestrale degl'interessi sia fatto regolarmente.

Se il possessore od il suo successore offre il rimborso, gli si tien conto delle annualità già pagate in deduzione del capitale da rimborsare, conforme al § 54. Nel caso d'irregolarità nel pagamento, si fa uso, contro del proprietario, della procedura ordinaria per cotali rendite perpetue, e, dopo la vendita all'asta pubblica, l'acquisitore gode dei diritti e dei vantaggi del debitore anteriore.

57. Dopo il pagamento integrale del debito, il debitore riceve l'obbligo quitanzato, e la sua presentazione all'uffizio delle ipoteche basta per ottenere la cancellazione dell'inscrizione sui registri.

Art. 58. La Banca non accetta che le sue quitanze come prova di pagamento.

Art. 59. L'amministrazione della Banca, dopo preventiva inchiesta, constatando le circostanze e lo stato degli affari di un proprietario, vittima di perdite involontarie, gli può accordare un termine più lungo o più breve pel pagamento delle sue annualità, ed inoltre gli può fare nuovi prestiti ipotecarii, col termine del rimborso che gli è necessario. Il proprietario che desidera ottenere questo favore, deve provare legalmente le sue perdite alla Banca, al più tardi nei quattordici giorni che seguono il sinistro occorso.

Art. 60. L'estimo si fa, avendo riguardo a tutte le circostanze atte a determinare il valore reale dello stabile da ipotecarsi, osservando le regole prescritte dalla legge ipotecaria del 1.° giugno 1822, § 132; l'istruzione del 13 maggio 1833, sulla sua esecuzione, appendice V; ed inoltre

1.° Le rendite demaniali devono essere dedotte, a 25 quando sono permanenti, e a 20 quando non sono che temporarie;

2.° I fabbricati dipendenti dallo stabile non si contano se non nelle circostanze seguenti:

A Quando accrescono valore allo stabile, od hanno un valore di vendita, facile a realizzarsi;

B I castelli, posti in campagna con altre proprietà, non sono stimati se non dietro il valore come abitazioni;

Gli edifizi di lusso entrano per nulla nell'estimo;

C Il valore totale delle costruzioni necessarie per la speculazione agricola ed industriale, sarà preso in considerazione;

D Tutti i fabbricati devono essere assicurati contro gl'incendi.

3.° I fabbricati, nelle città e nei borghi, devono avere

almeno un valore doppio del prestito, coll'affitto fisso e certo, autenticamente stabilito.

4.° I boschi chiusi devono essere stimati da periti forestali giurati, avendo riguardo alla somma delle contribuzioni ed al reddito permanente, secondo i principii dell'arte forestale, e capitalizzando al trenta l'ammontare netto trovato.

5.° Per l'estimo delle altre possessioni rurali, si prende per base lo stato dell'imposta. Però il proprietario può fare la prova di un valore più elevato, e la Banca si riserva il diritto di nuovo estimo, se, per un avviso particolare, essa ha luogo a temere che il capitale regolato sull'imposta la esponga ad una perdita.

Art. 61. L'amministrazione della Banca ha inoltre il diritto di attribuire un valore più grande all'oggetto ipotecato, conformandosi alle leggi.

. . . .

II. *Lo sconto*, §§ 62 *a* 70.

Art. 70. I fondi pubblici sono scontati dalla Banca ad 80 p. % del loro corso alla Borsa.

III. *Operazioni su carta, oro ed argento.*

Art. 71. La Banca presta a 90 p. % del corso della Borsa sugli effetti pubblici del paese, e sulle sue proprie azioni.

. . . .

Art. 74. I prestiti su deposito non si fanno che per 90 giorni al più.

. . . .

IV, V, VI relativi alle *Operazioni industriali della Banca.*

VII. *Scioglimento della Banca.*

Art. 81. Prima dello spirare del privilegio della Banca,

§ 11, non può aver luogo uno scioglimento se non a richiesta dei tre quarti degli azionisti, che devono essere proprietarii dei tre quarti almeno delle azioni.

In tal caso, dieci membri eletti nel comitato si aggiungono all'amministrazione della Banca per procedere uniti alla liquidazione, nonchè per deliberare e adempiere integralmente a tutti gl' impegni dello stabilimento.

Art. 82. Ogni modificazione ai presenti statuti deve ottenere la preventiva autorizzazione del Governo per divenire esecutoria.

FORMOLA DELL'OBBLIGO IPOTECARIO

O CONTRATTO DI MUTUO DEL BANCO IPOTECARIO DI BAVIERA.

Contratto d'obbligazione ipotecaria

per fiorini.

Io sottoscritto

riconosco, col presente obbligo, d'aver ricevuto in danaro sonante dalla Banca ipotecaria e di sconto di Baviera un prestito di fiorini, valore corrente, ai patti seguenti:

1.° Io m'impegno a pagare 4 p. °/₀ all'anno per l'interesse di questo capitale, ed a farne i versamenti senza spese alla cassa della Banca a Monaco, come pure la quota per l'ammortizzazione del capitale, in ragione di p. °/₀ del prestito primitivo. Il che fa, in totale, un'annualità, di fiorini, la quale deve estinguere l'ammontare totale del mio debito di fiorini, conforme alle tavole di ammortizzazione, contenute nel bollettino delle leggi dell'anno 1841, n.° 7, p. 130, allo spirare d'un periodo di anni, in modo che sarò affatto libero dal mio debito in principale ed interessi, il

. . . .

. . . .

M'impegno a pagare la prima metà di questi fiorini, cioè fiorini, il 15 e l'altra metà, cioè fiorini, il 15 di ogni anno, ed a fare il primo di tali pagamenti il 15 dell'anno

. . . .

. . . .

2.° Mi riservo il diritto di liberarmi più presto con acconti volontarii che non devono tuttavia essere minori dell'ammontare di un'annualità, o col pagamento integrale del capitale di cui rimarrò debitore a qualunque siasi epoca, e senza alcuna preventiva denuncia. In questi varii casi, la Banca debbe saldare il mio conto e darmi quitanza delle somme rimborsate.

3.° M'incarico io solo di tutte le spese giudiziarie e non giudiziarie che potrebbero risultare dal presente obbligo o dalla sua cancellazione ulteriore, senz'aver nulla a ripetere a tal riguardo dalla Banca ipotecaria di Baviera.

4.° Per guarentigia di questo prestito e del suo interesse a 4 p. %, rimborsabile, come si è detto, io impegno alla Banca ipotecaria e di sconto di Baviera gli stabili seguenti;

(*Segue una mezza pagina bianca per l'indicazione degli stabili*).

5.° Mi obbligo a guarentire ed a rimborsare tutte le spese e danni risultanti dall'inadempimento di tutti o di parte de' miei impegni colla Banca.

6.° Nel caso in cui mettessi un ritardo di più di 14 giorni in uno de' miei versamenti regolari, mi sottometto al re-

clamo che sarà mosso dalla Banca al tribunale competente, senza decisione preventiva sulla legittimità del suo reclamo e senz'alcuna distinzione dell'ammontare dell'interesse delle annualità, conforme all'art. 2 della legge del 15 aprile 1840, e secondo la procedura di sequestro della legge ipotecaria, §§ 52 e 64. Abbandono in pari tempo alla Banca la scelta dell'oggetto da sequestrare, senza distinzione nè riguardo all'ordine indicato nel codice di procedura (cap. XVIII, § 5). Rinuncio parimenti ad ogni opposizione che non potesse essere provata immediatamente, *circa modum et ordinem executionis*, all'effetto sospensivo di tutti i mezzi legali, ai privilegi del diritto di competenza, alla cessione dei beni, ed al *moratorium*.

7.° Se l'occasione si offrisse d'impegnare, per una somma più forte, gli oggetti ipotecati qui sopra descritti, m'impegno di accordare, per gli arretrati d'interessi, le spese ed i danni, un decimo del prestito primitivamente ricevuto; per conseguenza, un valore di fiorini, dato come cauzione, e senza interessi, sull'ipoteca , e sin d'ora autorizzo, per tale ammontare, l'inscrizione di

. . . .

. . . .

8.° Autorizzo la Banca a far procedere a mie spese ad un nuovo estimo, nel caso d'una deteriorazione dell'oggetto ipotecato, che potesse rendere dubbia la garanzia del credito; ed inoltre, per un tal caso eccezionale, ad esigere il rimborso integrale del capitale, dopo una mora di sei mesi, senza riguardo per le condizioni stipulate.

9.° Accetto gli statuti della Banca tali quali essi sono con-

tenuti nel bollettino delle leggi del 1835 n.° 34, del 1839 n.° 5, e del 1841 n.° 7, come regola obbligatoria, esclusivamente, pel giudizio e per l'interpretazione del mio contratto di prestito colla Banca.

In fede del che

(*Segue la firma*)

(*E più sotto, il certificato d'iscrizione ipotecaria, seguìto da questa nota*):

Io sottoscritto riconosco che l'obbligazione ipotecaria qui sopra inscritta fu fatta a mia richiesta, essendomi stato il contenuto comunicato e letto ad alta ed intelligibile voce: per la qual cosa io la riconosco come esatta ed obbligatoria in quanto mi riguarda.

Il

Firmato

(*Poscia finalmente, la legalizzazione della firma del mutuante, apposta qui sopra*).

Allegato n.º 3.

STATUTI

Dell'associazione territoriale di Gallizia (Impero Austriaco).

Art. 1. L'instituzione di credito è un'associazione libera di proprietarii, sotto la guarentigia degli Stati di Gallizia, come è detto al § 75 *B*.

Art. 2. Sono idonei a far parte dell'associazione tutti i beni inscritti come indipendenti, sui quali si possono prestare almeno 1,000 fiorini di convenzione, conformandosi al § 36.

I beni dello Stato, dei comuni, delle corporazioni, posti sotto la sorveglianza del Governo, sono esclusi dall'associazione in quanto essi non pèrdono tale qualità.

Lo stesso dicasi dei beni che fanno parte di una proprietà indivisa: però si possono riunire varie parti libere di uno stesso stabile per formarne una proprietà collettiva, su cui si possa prestare il minimo di 1,000 fiorini.

Art. 3. Si può mutuare ad ogni epoca dell'anno.

Art. 4. Si aderisce all'associazione nel modo che segue:

A Contraendo un mutuo,

B Divenendo acquisitore di uno stabile su cui esista un mutuo, e dichiarando che si desidera continuarlo.

Se il nuovo proprietario non fa alcun reclamo formale, sei settimane dopo aver ricevuto l'autorizzazione di adesione, quest'ultima ha luogo tacitamente. Quand'ei ricusa entro questo termine, deve rimborsare come è detto al § 19.

Art. 5. L'uscita dall'associazione ha luogo col rimborso del debito, o colla vendita dello stabile inscritto.

Capitolo II.

Delle lettere di pegno.

Art. 6. L'associazione effettua i suoi prestiti coll'emissione di lettere di pegno.

Art. 7. Le lettere di pegno sono atti pubblici che assicurano al loro possessore il regolare pagamento degl'interessi ed il rimborso del loro valore nominale, a grado dell'associazione, sei mesi dopo l'avviso preventivo, e senza che i detentori possano chiedere un tal rimborso.

Art. 8. La redazione delle lettere di pegno deve essere conforme alla formola annessa ai presenti statuti. Non se ne rilasciano se non del valore di 100, 500, 1,000, 5,000 e 10,000 fiorini. L'interesse è di 4 p. %, pagabile ogni sei mesi. Queste obbligazioni sono nominative od al portatore, a grado del mutuante. Il loro rimborso ha luogo per estrazione a sorte od a piacimento dell'associazione.

Art. 9. Le obbligazioni nominative hanno esse sole bisogno d'una cessione legale.

Art. 10. Si possono convertire le obbligazioni al portatore in obbligazioni nominative; convertire quelle di un forte valore in altre di uno più piccolo, e surrogare quelle che sarebbero danneggiate.

Art. 11. Con ciascuna obbligazione si rilasciano venti vaglia d'interesse semestrale, ed una matrice (*talon*).

Tali vaglia sono sempre pagati quand'anche le lettere di pegno fossero ammortizzate o ricomperate prima della loro estinzione. Sulla presentazione della matrice (*talon*) si rinnovano i vaglia al decimo anno, ove le lettere di pegno non siano estinte dal rimborso.

Se il proprietario delle lettere di pegno non restituisce i vaglia, gli si ritiene l'ammontare di quelli che sono in circolazione rimborsandolo. La prescrizione degl' interessi non ha luogo che dopo 30 anni.

Capitolo III.

Obbligazioni del proprietario.

Art. 12. Ogni proprietario che vuol contrarre un prestito è tenuto di firmare un obbligo contenente l'indicazione dell'ammontare del prestito, la descrizione particolareggiata dei beni ipotecati, l'indicazione dei carichi annui da pagare all'associazione, e l'impegno

1.° Di conformarsi agli statuti;

2.° Di pagare 3 % in su della somma prestata per far fronte ai bisogni menzionati al § 65;

3.° Di sopportare tutte le altre spese di procedura ec. Quest'obbligo deve essere firmato dal debitore e da due testimonii.

Art. 14. Il debito debb'essere inscritto sui registri ipotecarii prima dell'emissione delle lettere di pegno.

Art. 15. Prima di rilasciare le lettere di pegno, si sottomettono alla commissione di sorveglianza acciò essa ne autorizzi l'emissione, dopo aver indicato su d'ognuna il numero ed il valore totale di tutte quelle che furono emesse.

Art. 16. Si deve pagare alla cassa dell'amministrazione: *A*, l'interesse; *B*, la quota di ammortizzazione; il primo semestre debb'essere pagato anticipato ricevendo le lettere di pegno; *C*, le spese d'amministrazione, che non possono eccedere il 4 per %₀.

Capitolo IV.

Dell'ammortizzazione.

Art. 17. L'ammortizzazione si opera mediante un'annua contribuzione di uno per cento del capitale prestato.

Art. 18. L'associazione non può esigere il rimborso integrale se non nei casi stipulati (§ 63); ma il debitore può sempre liberarsi con acconti od integralmente. Gli si tiene conto, per la sua liberazione definitiva, di quanto egli ha precedentemente ammortito, ma egli è obbligato ad aggiungere al suo debito un semestre d'interessi per ognuno degli acconti supplementarii da lui versati.

Art. 20. Si possono pagare gli acconti in lettere di pegno o in danaro, ma gl'interessi devono essere sempre pagati in specie.

Art. 21. Il fondo di ammortizzazione, nonchè gli acconti pagati, non possono servire se non alla ricompera delle lettere di pegno designate dall'estrazione a sorte.

Art. 24. Tutti i vantaggi dell'associazione profittano al fondo di ammortizzazione.

Art. 25. L'estrazione a sorte delle lettere di pegno da rimborsare ha luogo due volte all'anno, in giugno ed in dicembre. I numeri usciti debbono essere pubblicati nella gazzetta di Vienna ed in quella di Lemberg. Si rimborsano sei mesi dopo l'estrazione.

Non si corrispondono più gl'interessi a partire da tal epoca; e dopo trent'anni, se non sono presentati, il loro valore è devoluto al fondo di riserva.

L'associazione ha il diritto di scontare le lettere di pegno da rimborsare prima dello spirare dei sei mesi.

Art. 27. Ogniqualvolta il debitore ammortizza cento fiorini del suo debito, egli può esigere la cancellazione di cotale somma sui registri ipotecarii; ma non si può cancellare se non somme rotonde di cento fiorini od i loro moltipli, e l'interesse pagato dopo ogni cancellazione rimane sempre lo stesso.

Art. 28. Quando il proprietario ha rimborsato il quarto almeno del suo debito, può ancora esigere che i tre quarti, di cui rimane debitore, non vengano ammortizzati se non nel numero d'anni primieramente convenuto per l'estinzione del debito intiero, a partire dal giorno di tal pagamento di un quarto.

Nei varii prestiti fatti su d'uno stesso stabile, gli acconti pagati per uno d'essi prestiti non possono essere imputati ad un altro.

Capitolo V.

Dell'ipoteca.

Art. 29. L'associazione non presta che la prima metà del valore dei beni, in guisa che le imposte, livelli ec., possono soli precedere la sua ipoteca.

Art. 30. Essa può mondimeno accordare un prestito su beni già ipotecati, ma a patto che i creditori inscritti le cederanno la priorità.

Art. 33. L'associazione è giudice dell'opportunità dei prestiti sovra stabili già ipotecati per meno del ventesimo del loro valore, quando non le si cedesse il diritto di prima ipoteca.

Art. 35. Il proprietario mutuatario deve provare ch'egli ha pagato le sue imposte arretrate. Se l'ammontare delle imposte arretrate non eccede un ventesimo del valore dello stabile, si presta la metà di questo valore, ma si ritiene l'ammontare di ciò che è dovuto, in lettere di pegno; queste si vendono, e col prodotto si salda tale arretrato.

Capitolo VI.

Diritti dell'associazione contro i suoi debitori.

Art. 37. Innanzi ai tribunali, l'associazione gode dei diritti annessi all'inscrizione in prima ipoteca.

Art. 38. Essa ha il diritto di soddisfare i suoi crediti su tutti gli stabili del debitore che sono in suo possesso, conforme all'art. 43 del codice di commercio, ed ai privilegi accordati al monte di pietà di Lemberg.

Art. 40. I libri dell'associazione di credito formano la prova legale contro i membri dell'associazione, ed anche contro i terzi detentori delle lettere di pegno.

Art. 41. Il Comitato degli Stati ha un potere arbitrario.

Art. 42. L'appello contro le sue decisioni deve essere portato prima innanzi al tribunale d'appello di Lemberg, e di là alla Corte suprema di giustizia a Vienna.

Art. 43. Tutti questi tribunali possono ordinare l'esecuzione provvisoria delle loro sentenze, nonostante appello.

Art. 44. La direzione dell'associazione, per l'instanza dei suoi diritti, è libera di scegliere tra l'esecuzione per via amministrativa e quella per via giudiziaria.

Art. 47. Al tempo dell'aggiudicazione, se nessuno copre la messa a prezzo, si vende al di sotto del primo incanto.

Art. 48. Quando l'amministrazione dell'associazione è obbligata a ricorrere al sequestro, essa può riservarsi tutto o parte dei redditi dello stabile sequestrato.

Art. 50. Il proprietario ha quattordici giorni per appellarsi contro il giudizio che ordina il sequestro de' suoi beni.

Art. 51. Ogni membro dell'associazione è tenuto di accettare le funzioni di commissario dell'associazione in un

sequestro od in una esecuzione di beni situati nella dipendenza del suo circondario.

Art. 52. Sui prodotti del sequestro d'uno stabile si preleva dapprima di che pagare le imposte, poscia ciò che è dovuto all'associazione, ed il sovrappiù, se ve n'è, viene rimesso nelle mani del giudice.

Art. 54. Ogni contestazione che si riferisce all'esattezza dei conti, ove mai ne sorgesse alcuna tra l'amministrazione dell'associazione ed il debitore, deve essere sottoposta ad un lodo arbitrale.

Art. 61. In caso di fallimento del debitore, l'associazione è obbligata a presentarsi in ordine; ma dopo due incanti non coperti, essa ne può esigere un terzo ad ogni costo, e pagarsi dapprima sul prodotto.

Art. 63. La domanda in rimborso del mutuo, per parte dell'associazione, non può aver luogo se non nei casi seguenti:

1.° Quando il proprietario lascia talmente pericolare la sua amministrazione da compromettere la sicurezza del credito;

2.° Quando, nell'intervallo di due anni, bisogna minacciarlo tre volte di esecuzione;

3.° Quando il sequestro dello stabile è autorizzato per un debito particolare, e che il proprietario tralascia di pagare regolarmente un semestre di rendita.

In questi tre casi soltanto l'associazione può esigere il rimborso integrale sei mesi dopo la sua domanda, e mediante tre annunzi successivi nella gazzetta di Lemberg.

Gl'interessi del debito denunziato non devono essere pagati che in danaro sonante: il capitale può essere rimborsato in lettere di pegno od in danaro.

Art. 64. Ogniqualvolta un pagamento è in ritardo, il de-

bitore ritardatario è tenuto a pagare sei mesi d'interessi della somma arretrata.

Art. 65. I membri dell'associazione devono ancora pagare una contribuzione straordinaria destinata a coprire le spese cagionate da siffatti ritardi nei versamenti, perchè l'associazione è talora costretta a mutuare ad un tasso più elevato per coprirne l'ammontare. I debitori devono inoltre pagare tutte le altre spese da essi cagionate.

Capitolo VII.

Diritti dei portatori di lettere di pegno.

Art. 68. L'associazione di credito offre ai suoi creditori come guarentigia dell'esecuzione de' suoi impegni:

1.° Il rigore con cui essa può ottenere l'esecuzione dei suoi proprii debitori;

2.° Le risorse che il fondo di ammortizzazione pone a sua disposizione:

3.° La rigorosa puntualità con cui essa effettuerà sempre i suoi pagamenti.

Art. 69. Nel caso che l'associazione non adempisse con tutta la desiderabile esattezza a' suoi obblighi verso un portatore di lettere di pegno, quest'ultimo può chiedere al tribunale di Lemberg di procedere,

A Contro l'associazione di credito, direttamente;

B Od il sequestro dei beni impegnati all'associazione;

C Finalmente, ei può domandare di essere pagato sui beni degli Stati, in seguito alla guarentigia data dagli Stati stessi.

Art. 72. Una commissione d'inchiesta, nominata a tale effetto, è obbligata di far conoscere, nel termine di tre giorni,

il suo parere sul merito della domanda fatta dai detentori di lettere di pegno.

Capitolo VIII.

Capitale dell'associazione.

Art. 74. Il capitale sociale, di cui dispone l'associazione credito, si compone:

A Di quanto resta disponibile sul fondo votato per la formazione di un reggimento di lancieri, detto *dell'Imperatore;*

C. Della parte degli Stati nel fondo votato per lo stabilimento d'un granaio d'abbondanza comunale, progetto abbandonato poscia.

Queste due somme sono date all'associazione dagli Stati di Gallizia per ispese di primo stabilimento e come fondo di riserva.

Art. 75. S. M. l'Imperatore si è inoltre degnata di permettere:

A Che i capitali e le economie delle città, comuni e corporazioni, luoghi pii ed altri pubblici stabilimenti, nonchè i fondi provenienti dalle tutele e consegne, siano impiegati in lettere di pegno, col consenso però delle parti interessate, e coll'autorizzazione delle autorità competenti;

B Che gli Stati di Gallizia guarentiscano l'adempimento degl' impegni dell'associazione coi fondi dei loro beni, e che per tale guarenzia impegnino tutti i loro redditi e tutti i carichi che loro sono dovuti.

È ben inteso tuttavia, che i debitori dovranno rimborsare agli Stati tutte queste anticipazioni, coll'interesse e colle spese.

Art. 76. Il fondo di riserva profitta ancora:

1.° Degl'interessi guadagnati collo sconto delle lettere di pegno, e sui vaglia d'interessi delle lettere di pegno rimborsate;

2.° Degl'interessi del semestre di rendite pagate prima dai debitori:

3.° Finalmente, di tutti gl'incassi straordinarii ed imprevisti.

Art. 77. Il fondo di riserva dell'associazione è destinato:

1.° A coprire le anticipazioni impreviste, cagionate dai debitori morosi e dalle perdite;

2.° A far delle anticipazioni ai mutuanti vittime d'una disgrazia, ma senza che nessuno possa mai reclamarle come un diritto;

3.° A pagare le spese d'amministrazione in parte, od a somministrare ai debitori dell'associazione di credito vantaggi equivalenti, appena un tal fondo di riserva avrà raggiunto una cifra sufficiente.

In caso di scioglimento dell'instituzione, il fondo di riserva ritornerà agli Stati, che decideranno a quale oggetto di pubblica utilità essi lo vogliano consacrare.

Art. 78. Tutte le somme disponibili del fondo di riserva devono essere impiegate in lettere di pegno, sia anticipando ai detentori di tali lettere di pegno, che le depositeranno per tre mesi al più, i tre quarti del loro valore nominale, sia comperandone.

In caso di urgenza, tali lettere di pegno, che appartengono al fondo di riserva, possono essere utilizzate rivendendole od impegnandole per procurarsi le specie indispensabili.

Capitolo IX.

Privilegi dell'Associazione.

Art. 79. I privilegi stati concessi all'associazione di credito dalla benevolenza di S. M. l'Imperatore sono;

A. La dispensa dalle spese di bollo per tutti i documenti, quitanze, lettere di pegno e cessione di queste lettere, mentovata al § 9; ma i *vaglia* d'interessi presentati dai portatori debbono avere il bollo prescritto;

B. Le lettere di pegno possono essere negoziate alla borsa di Vienna, e quotate nel suo bollettino;

C. L'alterazione delle lettere di pegno è punita come quella degli atti pubblici e dei biglietti di banca.

Capitolo X.

Direzione ed amministrazione.

Art. 80. Lo stabilimento di credito è sottoposto all'autorità del Governo provinciale.

Esso è amministrato da una direzione che ha la sua sede a Lemberg, e che lo rappresenta in ogni cosa.

La direzione si compone di un presidente, di quattro direttori, di un sindaco, di un segretario, di un tenitore di libri, di un cassiere e del numero d'impiegati necessarii.

Art. 81. Il presidente ed il vice-presidente sono eletti dalla Dieta provinciale adunata; S. M. si riserva la conferma delle nomine.

La Dieta nomina pure due direttori presi nel comitato degli Stati ed un vice-direttore.

I due altri direttori e i due vice-direttori sono nominati dalla Dieta o dai membri dell'associazione riuniti, fra questi

ultimi, senza distinzione, s'essi sono, o no, membri degli Stati.

Per questa elezione, la Dieta terrà una seduta speciale, cui assisteranno tutti i membri dell'associazione, che non appartengono alla Dieta: essi vi saranno officialmente convocati.

Nei casi straordinarii, in cui l'assenza dei direttori e dei vice-direttori impedisse l'amministrazione di procedere alle sue deliberazioni, la presidenza del Governo provinciale nominerebbe direttori temporanei, sinchè l'ostacolo sia rimosso.

La direzione nomina il sindaco, il segretario, il contabile, il cassiere ed il personale dell'uffizio.

Art. 82. Il presidente, il direttore e tutti gli altri impiegati devono prestare giuramento.

Art. 83. La direzione è sola incaricata di ordinare o di sorvegliare l'impiego del fondo di ammortizzazione e del fondo di riserva, nonchè i mezzi più economici di coprire le spese di amministrazione.

Ogni anno, alla fine dei mesi di giugno e di dicembre, essa fa stabilire il bilancio dello stabilimento, di cui fa rimettere una copia particolareggiata alla commissione di sorveglianza, per essere comunicata alla più prossima assemblea generale.

Dessa è autorizzata, al cominciar dell'instituzione, ad incaricarsi della negoziazione delle lettere di pegno.

Art. 84. Prima di autorizzare un mutuo, il direttore deve verificare il valore delle ipoteche. Il sindaco non ha se non voce consultiva nelle deliberazioni dell'associazione.

Art. 85. Nel caso di divisione di voci sull'opportunità di concedere un mutuo, la negativa prevale. Il presidente può

sospendere l'esecuzione d'ogni misura che a lui sembrasse contraria alla legge od agli statuti, e riferirne alla commissione di sorveglianza, che agirà come è detto al § 88.

Art. 86. Per costituire l'associazione, bisognerà riunire cinquanta proprietarii impegnati per un mutuo di almeno un milione di fiorini di convenzione.

Art. 87. La commissione di sorveglianza si compone del comitato degli Stati, ad esclusione di quelli de'suoi membri, che sono in pari tempo direttori.

Art. 88. Le attribuzioni di questa commissione sono di sorvegliare l'eseguimento degli statuti, la cassa e l'emissione delle lettere di pegno. Essa ha un potere sospensivo sino a decisione dell'assemblea generale. Ma essa non può costringere l'associazione nè ad accordare, nè a ricusare dei prestiti.

Art. 90. Ogni modificazione agli statuti esige l'assenso della Dieta e l'approvazione di S. M. l'Imperatore. Queste modificazioni non possono avere effetto retroattivo.

Art. 91. L'amministrazione locale si compone di un comitato di circolo, nominato dal comitato degli Stati. Questi comitati sono sottomessi alla direzione generale.

Ogni proprietario che aderisce all'associazione è tenuto ad accettare cotali funzioni, qualora gravi motivi nol facciano dispensare dal comitato dell'associazione.

Art. 92. Un commissario del Governo sarà aggiunto alla direzione ed alla commissione di sorveglianza nominata dal governo provinciale. Questo commissario assisterà alle sedute senza avervi voce deliberativa, ma con potere sospensivo ogniqualvolta si agirà contrariamente agli statuti.

Nei comitati di circoli vi sarà pure un regio commissario nominato dal Governo del circolo.

Art. 93. Le decisioni dei comitati del circolo devono essere sottomesse al comitato generale.

Art. 95. Gli onorarii degl' impiegati saranno sottomessi al giudizio della cancelleria aulica, che sola può autorizzare un aumento agli onorarii più elevati di cinquecento fiorini. Gli onorarii minori di cinquecento fiorini sono regolati dal Governo provinciale.

MODULO DI UNA LETTERA DI PEGNO

DELL'ASSOCIAZIONE DI GALLIZIA.

. *Serie* ______ *N.°* ______

(Cento fiorini, moneta di convenzione).

Lettera di pegno

Di cento fiorini, moneta di convenzione, di cui venti fanno un marco di Colonia d'argento fino, e tre pezze da venti *kreutzer* un fiorino, fruttante interesse di 4 per % all'anno.

Il capitale sarà pagato al portatore od alla persona il cui nome è inscritto, in seguito all'estrazione a sorte, prescritta dagli statuti, o la denuncia riservata allo stabilimento, in iscambio della lettera di pegno. Gl'interessi saranno pagati, ogni anno, l'ultimo giorno di giugno e di dicembre, al detentore della detta lettera, od al portatore del *vaglia* scaduto, contro la rimessione d'esso *vaglia*.

Cotali pagamenti si effettueranno alla cassa della instituzione a Lemberg.

Questa lettera di pegno è stata emessa sotto il controllo e sotto la guarentigia degli Stati di Gallizia, in seguito alla risoluzione della direzione.

Essa fa parte del numero di , lettere di pegno emesse nell'anno

Lemberg, il

Per lo stabilimento di credito degli Stati di Gallizia,

Il Direttore N. N. *Il Presidente della direzione* N. N.

Questa lettera di pegno è stata emessa in seguito ad un prestito della direzione dell'associazione, inscritto sui registri degli Stati.

Lemberg, il

Il Presidente della commissione di sorveglianza N. N.

L' Assessore, N N.

N.° d'ordine.

Il Segretario, N. N. *Il Contabile*, N. N.

Allegato n.° 4.

CASSA DI CREDITO DI ASSIA ELETTORALE.

(Traduzione della legge del 3 giugno 1832, colla quale fu stabilita detta instituzione di credito fondiario).

Art.° 1.° Noi vogliamo fondare nella nostra residenza di Cassel una cassa di credito, la quale riceva ed impresti danaro mediante interesse, e sia stabilita giusta le regole seguenti.

Art. 2. Lo Stato guarentisce sopra tutto il suo patrimonio tutti i contratti della Cassa di credito.

Art. 3. Il Ministro dell'interno unitamente al Ministro delle finanze ha l'alta sorveglianza della Cassa di credito. Gli Stati pigliano parte a questa sorveglianza per mezzo d'un comitato.

Art. 4. La direzione della Cassa di credito a Cassel sarà composta:

A Di tre membri, che hanno il diritto di votare, dei quali uno preso dalla contabilità, l'altro dall'amministrazione, il terzo giurista;

B D'un segretario, a meno che uno dei tre membri non voglia incaricarsi delle incumbenze di segretario;

C Di un cassiere principale;

D Di un contabile o controllore;

E Di un numero necessario d'impiegati subalterni.

Uno dei cinque membri della direzione sarà nominato dagli Stati.

Art. 5. La direzione si serve:

A Per esaminare le domande d'imprestito e le ipoteche fuori del circolo di Cassel, degl'impiegati dell'amministrazione del circolo a cui spetta;

B Quanto agli affari pecuniarii, soprattutto per riscuotere gl'interessi, degli esattori delle contribuzioni.

Sotto questo aspetto tali impiegati sono soggetti alla direzione. In generale tutte le autorità dell'amministrazione, e delle finanze, sono tenute a dare alla direzione della Cassa tutti quei documenti che potrebbe desiderare. Un'istruzione speciale regolerà l'andamento degli affari.

Art. 6. La Cassa impresta capitali soltanto ai sudditi del paese d'Assia, che sono in grado di dare in pegno le loro proprietà situate nell'Assia, senza aver riguardo ai diritti personali del mutuatario e senza considerare lo scopo dell'imprestito; darà nientedimeno la preferenza a coloro che domandano imprestiti per riscattare le decime o canoni.

Art. 7. La maniera colla quale l'ipoteca dovrà esser data, verrà determinata per mezzo di un regolamento apposito.

Art. 8. Sotto le stesse condizioni, nel caso in cui il danaro non bastasse a soddisfare a tutte le dimande, si darà la preferenza a coloro che dimandano piccole somme.

Art. 9. Ordinariamente non si presteranno somme minori di 100 talleri. In ogni caso il capitale debbe terminare per zero oppure per 25 o 45, se esso oltrepassasse i 100 talleri (lire 371).

Art. 10. Pei capitali imprestati per un anno o meno, l'interesse è fissato al 4 ½ p. %; per gli altri capitali non debbe oltrepassare il 4 p. %. Quanto all'interesse dei capitali che debbono servire a riscattare le decime od altri diritti gravitanti sulle proprietà, si osserveranno le leggi concernenti il riscatto.

Art. 11. Fissandosi l'interesse, si fisserà nello stesso tempo la quota d'ammortizzazione, più o meno alta, per mezzo della

quale il debitore debbe a poco poco estinguere il suo debito. Il soprappiù per l'ammortizzazione debb'essere almeno un ½ per cento del capitale imprestato, e formare cogl'interessi una stessa somma, sino a che il debito sia pagato. Il piano d'ammortizzazione è tosto rimesso al debitore.

Art. 12. Il pagamento degl'interessi, come quello della quota d'ammortizzazione, si fa per semestri, il 30 giugno ed il 31 dicembre, a meno che non si convenga diversameute.

Art. 13. Il debitore ha la facoltà di rimborsare, quando gli piaccia, il capitale; debbe però darne avviso tre mesi prima.

Art. 14. Se il rimborso è domandato per parte della Cassa di credito in via giudiziaria, non s'esigono che le spese ordinarie degli uscieri e messi di citazione.

Art. 15. I capitali necessarii alla cassa saranno somministrati:

A. Dai depositi delle sovvenzioni di danaro indicate al § 16;

B. Dal danaro delle casse di risparmio secondo il § 17;

C. Dal prodotto ricavato dalla vendita degli oggetti appartenenti allo Stato, § 18 e 19;

D. Da imprestiti fatti dai privati, § 20 e 21;

E. Da supplementi somministrati dalle casse dello Stato, § 22.

Art. 16. Le commissioni principali dei depositi debbono mandare alla Cassa di credito i loro fondi, tostochè la somma depositata oltrepassa i 100 talleri, a meno che non vengano domandati per opere di beneficenza od altro. La Cassa di credito ne paga l'interesse in ragione del 3 p. %.

Art. 17. I direttori delle casse di risparmio possono mandare il danaro, che hanno disponibile, alla Cassa di credito

tostochè la somma oltrepassa i 100 talleri, e che eglino non trovano ad imprestarla altrimenti. La Cassa di credito ne paga il 3 ½ per cento d'interesse, e la cassa di risparmio può ritirare il suo capitale quando trovi a farne migliore impiego.

Art. 18. I *laudemial*- capitali e i prodotti ricavati dalla vendita degli oggetti dello Stato, sono rimessi alla Cassa di credito secondo il bisogno della medesima, coll'interesse del 3 ½ p. %. Gl'impiegati delle finanze debbono nientedimeno prendere gli opportuni concerti colla direzione della Cassa di credito, e soltanto quando saranno fra loro convenuti, si faranno i versamenti.

Art. 19. Le quitanze che si fanno a queste differenti casse, per danaro ricevuto, debbono contenere una ricevuta ordinaria colla promessa di pagare gl' interessi; e quanto alle prime due casse, debbono prevenirsi reciprocamente quattro settimane innanzi, nel caso che si voglia il rimborso.

Art. 20. Per procurare i fondi che potrebbero ancora essere necessarii, si accettano imprestiti dai particolari, in somme però non minori di 50 talleri.

Art. 21. I biglietti di ricognizione del debito, ossiano le *lettere di pegno*, debbono essere fatti sulla norma d'un formolario apposito e per somme giuste, dal prestito minimo di 50 sino al massimo di 500 talleri. Debbono contenere il nome del possessore e soprattutto l'assicurazione che il patrimonio dello Stato guarentisce il debito, e che avrà luogo un preavviso reciproco di sei mesi pel pagamento.

Art. 22. Nientedimeno il mutuante può, richiedendolo, essere inscritto, siccome il vero proprietario, per mezzo di una dichiarazione cui la direzione trascrive sul biglietto. Nel qual

caso il biglietto non può passare da una mano all'altra senza un'azione giudiziaria.

Art. 23. Se la Cassa lo crede conveniente, può la direzione accettare capitali anche a termine più breve di quello indicato nel § 21, mediante tenue interesse.

Art. 24. In caso di bisogno la Cassa di credito riceverà, oltre i fondi indicati al § 18, supplementi dalla cassa principale dello Stato, mediante interessi che non debbono oltrepassare il 3 ½ per cento, e contro quitanze fatte secondo la forma prescritta al § 21.

Art. 25. Le somme per la soppressione delle decime o di altri aggravii, che vengono pagate alla Cassa di credito giusta il § 57 della legge del 23 di questo stesso mese, debbono calcolarsi, pei tre primi anni, ad un interesse del 3 ¾ p. %.

Art. 26. Il pagamento degl'interessi per parte della Cassa di credito si fa al tempo in cui essa pure generalmente ritira gl'interessi, o per causa di particolari convenzioni, al tempo che sarà stato fissato.

Art. 27. Nel circolo di Cassel il prestito dei capitali è pienamente regolato dalla direzione della Cassa di credito di Cassel.

Art. 28. Negli altri circoli, secondo l'istruzione data dagl'impiegati dell'amministrazione, ai quali debbono rivolgersi coloro che domandano prestiti, ed ai quali può aggiungersi ancora un membro del consiglio del circondario; questi spedisce il protocollo alla direzione della Cassa di credito, che debbe decidere entro il termine di 10 giorni dalla ricevuta del processo verbale.

Art. 29. L'ordine di pagare non è dato che dalla direzione, ed i biglietti di ricognizione dei debiti non sono custoditi che dalla Cassa di credito.

Art. 30. I ricevitori in ciascun distretto sono incaricati di ricevere gl'interessi e il soprappiù d'ammortizzazione, come dal § 11 al 14, ed hanno per ciò un compenso, il cui ammontare presentemente, dietro decisione della direzione, non debbe oltrepassare il 2 p. %. Tutte le altre incumbenze, principalmente quelle indicate nel § 28, debbono essere dai medesimi gratuitamente disimpegnate.

Art. 31. Se il pagamento degl'interessi e del soprappiù di ammortizzazione non ha luogo nel giorno fissato, 15 giorni dopo debbe il cassiere domandarli per iscritto ai debitori; e se trascorsi altri quindici giorni, il pagamento non è ancor fatto, lo fa in allora eseguire nella maniera prescritta per le contribuzioni.

Art. 32. Se i beni mobili del debitore non sono sufficienti per pagare i debiti, allora il cassiere debbe informarne la direzione, esponendo lo stato delle cose, e chiedere una procura per ottenere il pagamento in via giudiziaria.

Art. 33. Le offerte d'imprestiti, secondo il § 20, la cui somma oltrepassi i 1,000 talleri (3750 lire) debbono essere fatte alla Cassa di credito; ma se la somma è minore, allora si possono fare al ricevitore, che ne informa in appresso la direzione della Cassa di credito.

Art. 34. Sì nell'uno che nell' altro caso la direzione della Cassa di credito decide, e se i prestiti vengono accettati, emette i biglietti di ricognizione, e fa prestiti dando questi biglietti.

Art. 35. Il pagamento degl'interessi si fa alla Cassa di credito o presso i ricevitori incaricati. Noi procureremo pure che questi biglietti d'interesse siano ricevuti in pagamento nelle casse dello Stato, dalle quali saranno cambiati alla cassa di credito in danaro sonante.

Art. 36. I cassieri della Cassa di credito debbono presentare i conti una volta all'anno. Questa presentazione di conti è esaminata dalla direzione, e dalla medesima spedita al Ministero dell'interno, con quelle osservazioni che le parranno necessarie. Il Ministro dell'interno la fa di nuovo esaminare da un contabile, assistito da un commissario del Ministro delle finanze, e da un delegato nominato dagli Stati.

Art. 37. Questa disamina dei conti debbe durare tutto al più fino al mese di agosto dell'anno seguente.

Art. 38. Daremo istruzioni più speciali sia sull'amministrazione generale, sia sulla maniera di tenere i conti, e particolarmente sulle casse: nelle quali istruzioni stabiliremo pure le garanzie che debbono somministrare i cassieri.

ALLEGATO N.° 6 (*).

Ammontare delle lettere di pegno in circolazione nelle varie contrade della Germania.

CONTRADE.	POPOLAZIONE	ANNI.	AMMONTARE.
PRUSSIA.			
PROVINCIE DI:			
SILESIA (associazione provinciale) ..	3,065,809	1839	133,232,218
SILESIA (instituzione regia)........	....	1838	3,337,500
BRANDEBURGO (associaz.e provinciale).	2,066,993	1837	44,557,338
POMERANIA id.	1,165,073	1837	55,602,844
PRUSSIA occidentale id.	1,019,105	1837	38,836,530
PRUSSIA orientale id.	1,480,318	1837	42,164,250
POSNANIA id.	1,364,399	1844	50,802,500
ALTRI STATI.			
ANNOVER tutte le associaz. riunite (1)	1,758,847	1844	34,000,000 circa
MECLEMBURGO id.	624,477	1846	15,043,680
SASSONIA id.	1,836,433	1846	3,750,188
BAVIERA id.	4,504,874	1849 più di	30,000,000
WURTEMBERG id.	1,725,167	1846	11,930,930
ASSIA-ELETTORALE id.	754,590	1841	37,988,254
BADEN id.	1,335,200	1840	1,342,910
NASSAU id.	424,817	1840	6,420,000
AMBURGO id.	....	non si sa	.
GALLIZIA id.	4,702,588	1843	11,414,016
Totale..........	27,827,990	Totale..	540,423,158

(1) Associazione di *Lueneburgo*, nel 1844 L. 5,625,000 circa.
Id. di *Calemberg*, nel 1844 L. 5,625,000 circa.
Id. di *Bremen* e *Verden*, nel 1844 L. 3,750,000 circa.
Stabilimento di Credito fondiario, nel 1844 più di 15,000,000 di lire.

(*) Avvertiamo il lettore essersi fatto precedere l'allegato n.° 6 al 5 per ragioni tipografiche di compaginazione.

ALLEGATO N.° 6. *Corso delle lettere*

A BORSA DI BERLINO.	1808 8 novembre.	1821 gennaio.	1826	1830 gennaio.	1830 dicembre.	1831 ottobre.	1833 gennaio.
MARCA-elettorale e nuove obbligaz.i 4 p. °/o	84	102 1/6	102 1/8	106 1/2	.	104	.
Idem 3 1/2 p. °/o	.	.	.	.	.	.	.
POMERANIA, lettere di pegno 4 p. °/o....	86	101 5/8	101 1/24	106 3/8	.	104 1/2	.
Idem 3 1/2 p °/o	.	.	.	.	.	.	.
PRUSSIA orient.e, lettere di pegno 4 p. °/o	80	82 7/12	87 5/12	101 1/4	.	97 3/4	.
Principato di POSEN, lett.e di pegno 4 p. °/o	.	.	92 1/2	100 3/4	.	98 1/2	.
Idem lettere di pegno nuove........	.	.	.	.	.	.	.
SILESIA, lettere di pegno 4 p. °/o.......	87	.	100	106 3/4	.	105	.
PRUSSIA occid.e, lettere di pegno 4 p. °/o.	70	87 5/6	85 1/3	101	.	97	.
Idem 3 1/2 p. °/o................	.	.	.	.	.	.	.
Lettere ipotecarie Polacche............	.	.	.	99 1/2	72	.	93 [illegible]

(1) L'annata 1839 fu quella su cui la riduzione al 3 1/2 p. °/o dell'interesse delle Obbligazioni ebbe luogo per tutte le Associazioni, e nella quale si toglieva ai detentori di lettere di pegno il diritto di dimandarne il rimborso, e si stabiliva per tutte il sistema di ammortizzazione e d'estrazione per il rimborso.

B BORSA DI BRESLAVIA.	1813 26 settembre	1813 [illegible] dicembre
Lettere di pegno di Silesia di 1000 scudi di Prussia.....	66 1/4	72 [illegible]
Id. di 500 scudi..........	67 1/4	75
Id. lettera B	.	.
Lettere di pegno di Posen ...	.	.
Id. di Varsavia...........	.	.

no dal 1802 *al* 1842.

1836 gennaio.	1837 aprile.	1838 febbraio.	1839 giugno. (1)	1841 1.° febbraio.		1841 31 dicembre.		1842 marzo.	1842 10 ottobre.	
•	100 5/8		102 1/4	103 3/4	103 1/4	102 1/8	101 5/8	103 1/4	104 1/8	103 5/8
•	97 1/4	101 1/3								
•	103	101 1/4	102 1/2	102	•	102 1/4	•	103 1/4	103 5/8	103 1/8
•	•	99								
•	103 1/4	101 1/4	101 1/4	•	101 1/4	•	101 3/4	103 3/4	•	102 3/4
•	103 1/4	195	105 1/2	•	•	•	104 3/4	106 1/2	106	•
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	102 1/2
•	106 3/8	105	103	102 1/2	•	•	100 3/4	102 1/2	102 5/6	•
•	103 1/4	102	100 10/12	102 1/2	101 3/4	102 1/4	•	101 5/8	103	102 1/2
•	•	100 5/12								
4 1/8	94 1/6	92 1/2	93 1/2	•	•	•	•	•	•	•

Questi quadri dimostrano che queste misure capitali non hanno alterato il corso. Non si offriva pertanto che 1 p. % di premio a quelli che accettavano la conversione immediatamente.

1815 8 luglio.	1830 27 gennaio.	1831 29 ottobre.	1837 8 aprile.	1838 luglio.	1839 gennaio.
97 1/2	107 1/3	106 1/6	107	104 1/2	104
98	107 2/3	106 1/3	106	105	105
•	•	•	•	105 5/12	105 3/4
•	102 1/3	98 1/6	103 1/3	105	105 3/4
•	98 1/3	90 1/2	92	92	92

Allegato n.° 7.

CENNI SUL SISTEMA IPOTECARIO GERMANICO.

L'ordinamento del credito fondiario è siffattamente collegato colla legge ipotecaria, che reputiamo utile cosa il riprodurre dal precedente nostro scritto la seguente nota sul sistema ipotecario germanico, corroborandola degli estratti delle leggi ipotecarie di Baviera, Austria, Wurtemberg e Prussia, che desumiamo dall'opera di Royer.

« Dai più remoti tempi le leggi germaniche esigevano certe solennità, e l'intervenzione dell'autorità giudiziaria nella trasmissione della proprietà, ossia il diritto reale su di un fondo; laonde le nuove leggi concernenti la proprietà immobiliare, e conseguentemente le leggi ipotecarie hanno conservato un carattere loro particolare, conseguenza delle antiche, che pur esse erano una conseguenza del principio che la trasmissione della proprietà è tale cosa, che interessa il comune, e che debbe perciò avere necessariamente l'intervento dell'autorità.

» La proprietà fondiaria in Germania è in condizione assai diversa da quella in cui si trova nel nostro paese; quindi per vedere la ragione della facilità colla quale il credito agrario si è colà stabilito, conviene di necessità conoscere i principii che reggono le ipoteche e la trasmissione della proprietà immobile.

» In Germania colui che è inscritto siccome possidente nei registri pubblici, è considerato qual vero ed unico proprietario; ed ogni atto da lui emanato circa il fondo inscritto è valevole riguardo ai terzi di buona fede.

» L'inscrizione sui registri non ha luogo che in seguito a verificazione fatta dall'autorità competente dei titoli, in forza dei quali è richiesta, stantechè essa ha per effetto d' investire il nuovo proprietario spogliandone l'antico, e la legge ammette l'inscrizione sui registri come sola ed unica prova di proprietà, qualunque sia d'altronde il mezzo col quale un individuo sia riuscito a farsi inscrivere nel numero dei proprietarii.

» Un tale sistema di trasmissione dei diritti reali, fa si che in Germania il fondo acquisito appartenga irrevocabilmente all'acquisitore di buona fede, che è giunto a farsi inscrivere sui registri qual proprietario del medesimo.

» Indi segue che il diritto di proprietà in Germania si trovò sottoposto ad una pubblicità tale, che ha dovuto necessariamente agire sul sistema ipotecario, il quale venne perciò stabilito sul principio della specialità e pubblicità più completa; e invero, l'inscrizione sola potendo conferire il diritto di proprietà, era impossibile ammettere l'esistenza d'un'ipoteca senza inscrizione.

» Le leggi ipotecarie della Germania sono tutte fondate su questo stesso principio; e se vi ha differenza fra i sistemi ipotecarii delle diverse contrade, questa consiste solo nel modo dell'inscrizione, e nella forma dei registri sui quali viene fatta.

» Comunemente ciascheduno stabile ha il suo conto aperto sul registro ipotecario; ma in alcuni paesi questo registro è tenuto, come si tiene nel nostro, al nome del proprietario. Le leggi ipotecarie della Baviera e del Wurtemberg, che hanno grido di essere le più complete di tal genere, offrono modelli dell'uno e dell'altro sistema; alcuni cenni pertanto su di esse basteranno al nostro scopo.

» In Baviera il registro ipotecario è diviso in tre colonne: la prima contiene le designazioni dello stabile, cioè la denominazione del medesimo, la natura, la situazione, la misura la condizione legale, i pesi che gravitano su di esso, e finalmente il valore, il quale è dedotto o dal prezzo di vendita, o dalle polizze d'assicurazione contro gl'incendii, o da una stima giudiziaria, che il proprietario può all'uopo richiedere. Alcune volte varii stabili sono riuniti sotto la medesima designazione a richiesta di chi ne promuove l' inscrizione. La seconda colonna contiene la designazione del proprietario o dei proprietarii successivi dello stabile designato nella prima colonna; l'indicazione cioè dei loro titoli di proprietà, e le restrizioni del diritto di disporre. Le restrizioni che debbono essere inscritte, sono quelle che derivano da un titolo speciale; sono escluse perciò quelle che sono di diritto comune, e conseguentemente quelle che sono annesse ad un'incapacità personale. La legge stessa reca per esempio di queste restrizioni da inscriversi le sostituzioni, le riserve d'usufrutto, le condizioni risolutive, le proibizioni d'alienare pronunciate dai tribunali contro i debitori, e finalmente le note o protestazioni d'ogni diritto reale preteso da un terzo. La terza colonna finalmente contiene le inscrizioni ipotecarie, le cessioni e le cancellazioni d'ipoteca.

» Nel regno di Wurtemberg il diritto di proprietà dipende altresì, come già si è osservato per tutta la Germania, dall'inscrizione sui registri pubblici; ma il registro della proprietà è separato e distinto dal registro ipotecario, al quale serve soltanto di base per le sue indicazioni.

» Il registro ipotecario apre un conto non a ciaschedun stabile, siccome in Baviera, ma bensì a ciaschedun possi-

dente, siccome fra noi. Esso porta in capo ed a foggia d'intitolazione il nome del proprietario debitore, la professione, l'indicazione della sua condizione matrimoniale, cioè se egli è ammogliato, e sotto quali patti d'associazione coniugale. I singoli articoli al dissotto dell'accennata intitolazione si dividono in due colonne principali: la prima è per le inscrizioni prese e per la conservazione di un diritto reale: perciò contiene le inscrizioni d'ipoteca, e le protestazioni e riserve d'ogni qualsiasi diritto reale riconosciuto o preteso sopra uno stabile; la seconda contiene le inscrizioni di tutte le modificazioni, che può subire un diritto reale inscritto nella prima colonna, e contiene altresì le tradizioni, le cessioni, i modi d'estinzione qualunque, e le protestazioni contro le inscrizioni prese.

» Il registro della proprietà serve di base a quello delle ipoteche nel senso che quest'ultimo debbe essere tenuto in modo che concordi col primo. Gli stabili sono designati nel registro ipotecario, per mezzo di un rinvio al registro delle proprietà, o come si direbbe da noi, per mezzo dei numeri di mappa, ed un'iscrizione ipotecaria non ha luogo se non dopo verificazione fatta che il debitore, contro il quale essa è richiesta, sia designato quale proprietario nel detto registro delle proprietà.

» Il sistema ipotecario germanico differisce dal nostro non solo nella maniera di tenere i libri, ma eziandio e ancor di più nelle persone che tengono essi libri, e sui medesimi registrano quanto occorre di registrare; imperciocchè, mentre fra noi ciò eseguisce il conservatore delle ipoteche, che è un semplice impiegato dell'amministrazione, e il cui uffizio sta solo nello scrivere sul registro gli atti di muta-

zione od inscrizione ipotecaria, in Prussia ed in Baviera questi registri ipotecarii sono tenuti dai tribunali, e nel Wurtemberg dai consigli comunali.

» Dappertutto in Germania l'impiegato incaricato della custodia di detti registri, è un vero magistrato, il quale fa atti di giurisdizione, che esigono procedura contraddittoria fra le parti interessate, e un apprezzamento di circostanze di fatto e di diritto del richiedente.

» Nel nostro paese chiunque è munito di un atto insinuato può far inscrivere l'ipoteca in esso consentita; ma in Germania nessuna ipoteca può essere inscritta senza il consenso del debitore, e dopo di averlo udito od almeno citato a comparire. In caso di contestazione, qualora l' impiegato speciale non possa accordare le parti, sono le medesime rimandate davanti al tribunale ordinario.

» Le autorità incaricate dei registri ipotecarii debbono assicurarsi dell'identità delle parti, le quali debbono perciò comparire personalmente. Debbono inoltre accertarsi, per ogni richiesta d'inscrizione, della capacità del debitore, e finalmente del diritto di proprietà in colui che consente l'ipoteca.

» Nel nostro paese i certificati ipotecarii sono rilasciati a chiunque li domanda; ma in Germania non sono dati se non se a coloro, che si presentano muniti di un'autorizzazione speciale del debitore, o che almeno fanno constare, mediante opportune prove, dell' interesse legittimo che hanno per ottenerli.

» Le note e protestazioni sono inscritte a semplice richiesta della parte interessata; ma se ne dà tosto avviso a quella contro cui sono inscritte. In ogni caso debbono, entro un

dato termine, essere o cancellate o convertite in inscrizioni definitive.

» Le inscrizioni fatte nei registri ipotecarii hanno tutte le loro basi in un registro *protocollo*, il quale contiene le domande fatte dalle parti per inscrizioni di crediti, di note, di protestazioni, di cessioni, di cancellazioni e generalmente di quanto debbe essere portato nel registro ipotecario. Inoltre detto registro *protocollo* contiene la decisione, colla quale le richieste sono state ammesse, rigettate o differite fino alla produzione dei titoli, e la citazione a comparire delle parti, contro le quali fu fatta la richiesta d'ipoteca.

» Da quel poco che abbiamo detto ben si può ravvisare quanto il sistema ipotecario della Germania sia favorevole al credito fondiario, pel quale fu, per così dire, ordinato, forse eziandio, a detta di molti, con pregiudizio del credito personale. A noi non ispetta il giudicare del merito reale di questo sistema, nè dei suoi inconvenienti; faremo bensì osservare che esso offre al mutuante il mezzo onde accertarsi del diritto di proprietà di colui col quale ha da trattare; che gli offre la conoscenza completa e certa di tutte le ipoteche, che possono gravitare sullo stabile, e di tutti i diritti reali spettanti ai terzi, o da questi pretesi sul medesimo; che contiene disposizioni, perchè il mutuante possa premunirsi contro il pericolo di trattare con un incapace; che finalmente ha il pregio di designare nel modo più preciso il proprietario d'ogni stabile inscritto sul registro fondiario, come altresì di rendere l'amministrazione mallevadrice d'ogni danno od inconveniente, che possa risultare da sbagli nei registri sia fondiario, sia ipotecario (1).

---

(1) Dalla pag. 135 alla pag. 138 della già citata opera *Notizie* ec.

(*Segue Allegato n.° 7*).

SUNTO DI ALCUNE LEGGI IPOTECARIE

DELLA GERMANIA.

BAVIERA.

Articoli desunti della legge del 1.° giugno 1822.

Art. 9. Per costituire un'ipoteca, occorre 1.° un titolo di acquisto legale o convenzionale; 2.° l'inscrizione del credito sui registri.

Art. 10. Il titolo solo non dà l'ipoteca, ma soltanto il diritto di acquistarla coll'inscrizione; il creditore non acquista neppure l'ipoteca se il debitore gli cedette, per sicurtà del suo credito, il possesso e l'usufrutto della cosa.

Art. 11. . . . . Il debitore può domandare che l'ipoteca legale non venga inscritta che sur una parte dei suoi beni, il cui valore sia di un terzo maggiore del credito. L'inscrizione non avrà luogo se non quando gli stabili saranno specialmente designati.

Art. 12. Hanno il diritto di acquistar l'ipoteca in forza della legge, senza il consenso del debitore:

§ 11.° . . . . I creditori ipotecarii sugli stabili gravati, per gl'interessi arretrati di due anni, e per le spese di giustizia cagionate pel ricuperamento dei loro crediti;

. . . .

Art. 21. L'ipoteca, come diritto reale, si acquista coll'inscrizione formale sui pubblici registri, tenuti sotto la fede dell'autorità, e solo dal momento di tale inscrizione, senza

distinzione se il titolo è legale o convenzionale. Tuttavia, veruna ipoteca potrà essere inscritta senzachè il proprietario della cosa sia stato preventivamente avvertito.

. . . .

Art. 25. Risulta da questa pubblicità dei registri, che quanto fu fatto sulla fede delle inscrizioni, e senza frode, deve produrre, in diritto od ipotecariamente, tutti gli effetti conformi a siffatte inscrizioni. Nessuno si potrà prevalere dell'ignoranza di ciò che è contenuto sui registri. Colui che si crede leso, non ha che un diritto personale di domanda in danni-interessi contro chi di diritto.

. . . .

Art. 27. Si possono evitare questi inconvenienti (la decadenza), dichiarando i proprii diritti alla camera ipotecaria, e facendo inserire un'annotazione preventiva sui registri, se questi diritti non sono tali da essere subito inscritti.

Art. 28. Una tale protesta ha per effetto di impedire che verun atto possa recare pregiudizio al diritto pel quale essa fu formata. Così, la protesta fatta da un acquisitore prima dell'inscrizione del suo titolo di possesso, o da un richiedente in evizione, impedisce che un'ipoteca possa essere inscritta, se non colla clausola seguente: « da valere soltanto ove il proprietario attuale rimanga proprietario, ed essa non riceverà alcun effetto contro quello che ha formato la protesta ». Lo stesso ne è del debitore il quale, protestando delle sue eccezioni, se ne può prevalere contro ogni cessionario.

. . . .

Art. 36. Se alcuni stabili inscritti sur un foglio a parte nei registri, e gravati da ipoteche, sono riuniti ad un'altra

eredità, i creditori ipotecarii di questi stabili non hanno alcun diritto sulle eredità riunite. Si deve perciò continuare a consacrar loro un foglio a parte.

. . . .

Art. 80. L'ipoteca si estingue per la parte del prezzo che il creditore ha ricevuta.

. . . .

Art. 104. Hanno la facoltà di chiedere l'inscrizione in nome di un avente diritto: 1.° . . . .

4.° Ogni individuo può far inscrivere l'ipoteca dovuta al minore sui beni del suo tutore o de' suoi padre e madre; il che non impedisce la risponsabilità del surrogato tutore e del tribunale della tutela, quando l' iscrizione è stata negletta.

5.° I parenti ed il tribunale, innanzi cui il contratto di matrimonio è stato steso, possono provocare l'inscrizione ipotecaria sui beni del marito. Il medesimo tribunale sarà tenuto d'istruire la donna sui suoi diritti sovra l'inscrizione. Il tutore, il surrogato tutore ed il tribunale della tutela rispondono dell'inscrizione, se la donna è minore.

6.° Finalmente i tribunali, nel caso in cui la legge impone ad essi un simil dovere, sono tenuti di prendere l'inscrizione.

. . . .

Art. 109. Ma un'inscrizione definitiva non avrà mai luogo se non in presenza del debitore, o questo essendo debitamente citato. La citazione dovrà essere data otto giorni prima, quando si tratta di un'ipoteca legale o giudiziaria; ed essa sarà di trenta giorni per l'ipoteca convenzionale.

. . . .

Art. 118. Nel caso di dichiarazione di fallimento, il tribu-

nale che l'ha pronunciato ne deve avvertire la camera ipotecaria, acciò essa ne pigli l'inscrizione sui suoi registri.

. . . .

Art. 129. I libri conterranno tre indicazioni principali: 1.° la cosa su cui cadono le inscrizioni ed i suoi carichi: 2.° il nome del proprietario ed il suo titolo di possesso, non che le eccezioni o limiti del diritto di proprietà, se ne esistono; 3.° l'ipoteca, le surrogazioni che ne sono acconsentite, e le estinzioni.

Dei privilegi.

. . . .

Art. 11. I creditori ordinarii saranno pagati nell'ordine seguente:

Classe I.

Art. 12. 1.° Le spese di sepoltura del debitore, di sua moglie e de' suoi figli morti durante la procedura d'ordine, o nei sei mesi che la precedono: 2.° le spese di malattia dell'anno; 3.° le pensioni alimentarie, scadute durante l'instanza d'ordine, a meno che esse non risultino da un atto di pura liberalità; 4.° i salarii dei domestici e degli spazzacammini (*Raufchfangkehrer*), per l'anno corrente e l'anno che precede; 5.° il pagamento delle imposte per l'anno corrente e pei due anni precedenti.

. . . .

Art. 14. Questi crediti si pagheranno nell'ordine qui sopra prescritto, e di preferenza a tutti gli altri crediti.

Classe II.

Art. 15.-16. I creditori ipotecarii, sulla cosa ipotecata e i suoi frutti, fatta deduzione delle imposte e delle spese di conservazione.

Classe III.

Art. 21. 1.° I detentori di un pegno sul prezzo d'esso pegno 2.° i lavoranti e coloro che hanno prestato grani o danaro per somministrare la raccolta dell' ultimo anno, sui frutti esistenti in natura; 3.° i locatori di case e gli affittavoli di terre pel prezzo dell' ultimo anno e dell' anno corrente, sui mobili che si trovano nelle loro proprietà; 4.° i commissionieri, per spese di commissione, gli spedizionieri, i vetturali, ec. pel prezzo del trasporto sulla cosa trasportata.

Art. 22. In caso di concorrenza tra più creditori designati nel precedente articolo, la data dà la preferenza.

Classe IV.

Art. 23. Nella quarta classe figurano le persone che non hanno nè diritto di separazione, nè ipoteca; tali sono:

1.° I figli del debitore, per la loro fortuna separata; 2.° i minori e interdetti, pei diritti ch'ei debbono esercitare sui loro tutori; 3.° la donna, per la sua dote, il suo apporto, e i doni nuziali che a lei furono fatti; i fratelli e le sorelle per la loro successione del padre rispettivo; 5.° lo Stato, gli stabilimenti pubblici e le comunità, pei crediti risultanti dall'amministrazione del debitore; 6.° i birrai, per le bibite rilasciate a venditori al minuto; 7.° i portatori delle lettere di cambio a negozianti; 8.° i creditori che hanno ottenuto un'ordinanza di espropriazione.

Art. 24. I figli in potere del padre, i minori e gl'interdetti saranno pagati di preferenza; gli altri creditori, per concorrenza.

Classe V.

Art. 25. 1.° I creditori non designati in una delle quattro classi di cui sovra, che producono ricognizioni od altri titoli, non che le indennità a cui essi hanno diritto; 2.° gli arretrati d'imposte e d'interessi dei debiti ipotecarii, diversi da quelli designati negli articoli 12 e 16.

Art. 26. I creditori di questa classe saranno pagati per concorrenza.

Classe VI.

Art. 27. 1.° La moglie del debitore nelle località in cui tutti i creditori hanno una preferenza su di essa; 2.° gli arretrati; 3.° le spese di procedura ed emende; 5.° i crediti risultanti da una liberalità tra vivi. I creditori di questa classe saranno pagati nell'ordine indicato . . . .

Art. 29. Gl'interessi delle somme, altri che i debiti ipotecarii, cessano durante l'instanza d'ordine. Gli arretrati di un anno entreranno nella stessa classe del capitale; il resto sarà classificato nella VI classe.

. . . .

Art. 31. Le spese d'ordine si pagheranno prima, e se il tribunale lo giudicasse necessario, i creditori di una classe posteriore alla II, che chieggono la continuazione della procedura, saranno anche tenuti ad anticipare tali spese.

(*Segue Allegato n.° 7*)

AUSTRIA.

Articoli desunti dal Codice austriaco.

Art. 451. Il diritto di pegno (o d'ipoteca) sovra uno stabile non si acquista se non coll'inscrizione sui pubblici registri. Il solo titolo non dà che un diritto *personale* alla cosa, e non un diritto *reale* sopra di essa.

. . . .

Art. 458. Se il pegno diventa insufficiente, in seguito ad un vizio posteriormente riconosciuto, o per mancanza dell'impegnante, il creditore può domandare un altro pegno che sia sufficiente.

. . . .

Art. 1369. Il creditore ipotecario, che è disinteressato, deve porre il debitore in istato di far cancellare l'iscrizione.

. . . .

Art. 1374. Colui al quale la guarentigia è dovuta, non può essere obbligato ad accettare, come ipoteca, una casa al di là dei tre quarti del suo valore.

WURTEMBERG.

Articoli desunti dalla legge del 15 *aprile* 1825.

Art. 2. Un'ipoteca non può essere legalmente costituita se non coll'autorizzazione del magistrato, e con un'inscrizione giudiziaria sul libro delle ipoteche.

. . . .

Art. 10. L'ipoteca non può essere acconsentita se non sopra oggetti positivamente e specialmente designati. Giammai la fortuna presente e futura di un debitore (ipoteca generale) può essere impegnata; ma separatamente si possono ipotecare tutti gli stabili e i diritti immobiliari che, nell'atto della costituzione ipotecaria, compongono la fortuna del debitore.

Art. 11. Il credito per cui è stabilita l'ipoteca, debb'essere certo e determinato. Bisogna pure, prima dell'inscrizione, fissare il valore della proprietà, anche quando l'ammontare del credito dipendesse da un avvenimento incerto.

Art. 13. . . . .

Il titolo ipotecario della donna e de' figli non dà ad essi guarentigia se non per l'ammontare delle loro reclamazioni.

. . . .

Art. 19. Il debitore, anche quando avesse la disposizione di sua fortuna, non può impegnare i suoi beni con ipoteca, s'egli ha fatto conoscere al municipio od alla corte di giustizia il suo stato di rovina, o se il consiglio municipale ha ordinato l'esame di sua fortuna, o, finalmente, se l'autorità gli aveva anteriormente ricusato l'autorizzazione d'ipotecare i suoi beni. Queste circostanze si debbono inscrivere sui registri. Sinchè esse esisteranno, il debitore sarà incapace di acconsentire alcuna ipoteca.

. . . .

Art. 27. Sono autorizzati dalla legge a domandare un'ipoteca sotto i patti qui appresso particolarizzati: 1.° le donne maritate: 2.° i figli: 3.° i pupilli e le instituzioni pie: 4.° i legatarii ed i creditori d'una successione: 5.° i creditori di una costruzione: 6.° i creditori assegnati pel prezzo di beni venduti per espropriazione: 7.° i creditori giudiziarii.

. . . .

Art. 29. L'autorità incaricata della redazione dell'inventario, delle doti e vantaggi matrimoniali può far valere d'ufficio il diritto della donna *a domandare un'ipoteca* nel celebrarsi il matrimonio.

La donna, suo padre od il suo tutore, sono sempre autorizzati ad invocarla.

Art. 30. I beni stabili d'una donna, provenienti dalla sua dote o da ragioni dotali, debbono essere inscritti sui pubblici libri.

. . . .

Art. 44. In tutte le vendite per via di esecuzione l'autorità è obbligata d'ufficio, e sotto la più grave responsabilità a far subito inscrivere questo titolo d'ipoteca (*riserva ipotecaria*) sull'oggetto venduto.

Art. 45. In tutti i casi in cui si tratti di vendita giudiziaria od all'amichevole, il titolo ipotecario non acquista un valore legale se non per la sua inscrizione sui pubblici registri. Ma esso costituisce un diritto di proprietà sull'oggetto venduto, pel caso in cui si stipulerebbe che la mancanza di pagamento del prezzo, da parte del compratore, trascini seco lo scioglimento del contratto.

. . . .

Art. 48. L'inscrizione sui registri basta per constatare la perfetta legalità dell'impegno ed i dritti dell'ipoteca. Nessun atto può attenuare il suo effetto.

. . . .

Art. 56. Il libro dei beni stabili è la base del libro delle ipoteche.

Art. 57. Per rapporto agli impegni è tenuto come proprie-

tario d'uno stabile colui che è inscritto in questa qualità sul libro degli stabili. Verun impegno avrà luogo sinchè l'esattezza di tale inscrizione non sia compiuta.

. . . .

Art. 74. Un terzo munito di un diritto sur un oggetto ipotecato, ch'egli non ha fatto valere prima dell'inscrizione, non ne può più far uso contro il creditore inscritto.

Art. 75. Colui che ha un diritto da esercitare sur una proprietà, lo deve far prenotare sui pubblici libri, per evitare l'effetto di un'inscrizione ipotecaria.

. . . .

Art. 81. Il titolo ipotecario non annotato non può recare alcun pregiudizio ai creditori ed al nuovo acquisitore inscritto sul libro dei beni stabili.

Art. 82. Ogni creditore in virtù di un privilegio speciale lo deve fare prenotare od inscrivere, per porlo al riparo dall'azione dei futuri cessionarii o di creditori sui mobili.

. . . .

Art. 84. Il cessionario di un'azione ipotecaria o colui che accetta questo titolo per pegno, affine di guarentire i suoi diritti, deve far inscrivere la cessione o l'impegno sui registri d'ipoteche. In caso di ritardo nell'inscrizione, vi sarà luogo a prenotare.

. . . .

Art. 129. Lo stabile venduto giudiziariamente passa libero ed affrancato tra le mani dell'acquisitore, se il prezzo fu integralmente pagato.

. . . .

Art. 136. In ogni comune, il consiglio comunale è l'autorità, che pronuncia su tutto ciò che riflette i pegni.

. . . .

Art. 158. I consigli municipali sono tenuti ad avere dei registri d'ipoteche per l'inscrizione degli oggetti suscettibili d'impegno della comunità.

. . . .

Art. 189. Se una terra è ipotecata, sarà steso un quadro di tutte le sue dipendenze. Se si tratta di più terre diverse, ciascuna di esse dovrà essere separatamente sottoposta all'inscrizione.

Art. 190. Se lo stabile è ipotecato colle sue dipendenze, bisogna designarle con particolari sul registro d'ipoteche.

. . . .

Art. 213. Se il creditore è assente, ed il luogo del suo soggiorno sconosciuto, il debitore od il terzo detentore devono provvedere a sè innanzi ai tribunali; ma l'autorità ipotecaria può procedere alla cancellazione senza il consenso del fondato in diritto e senza instanza giudiziaria; se i motivi dell'estinzione del diritto ipotecario sono provati con atto autentico, e la riconoscenza dichiarata nulla con giudicato.

. . . .

Art. 221. La cancellazione è indicata sul libro delle ipoteche colla parola *cancellato*, colla designazione del motivo della cancellazione e colla firma dei membri dell'autorità, che hanno dato il loro consenso.

(*Segue Allegato n.° 7*).

PRUSSIA.

Articoli desunti dal Codice prussiano.

Art. 391. Ogni ipoteca deve essere inscritta sui libri ipotecarii.

. . . .

Art. 400. Colui che ha un diritto di pegno legale e generale, può chiedere un'inscrizione ipotecaria.

. . . .

Art. 411. L'inscrizione effettiva *costituisce sola* il diritto ipotecario ed il diritto reale.

. . . .

Art. 441-442. Se il debitore lasciasse deperire lo stabile ipotecato, il creditore potrebbe chiedere il suo rimborso prima della scadeaza, o costringerlo ad un'amministrazione migliore.

. . . .

Art. 449. Quando il titolo accorda un'inscrizione su più stabili dello stesso debitore, *l'inscrizione deve essere presa su ciascuno stabile distintamente.*

. . . .

Art. 477. Il debitore non può disporre prima, a pregiudizio dei creditori, dei prodotti dello stabile impegnato: ma l'affittavole, per esempio, il quale paga per anticipazione, può guarentirsi dall'azione dei creditori ipotecarii *inscritti posteriormente*, facendo inscrivere il pagamento ch'egli avrebbe fatto.

. . . .

Art. 482-484. Lo stabile ipotecato risponde pel capitale e per gl'interessi, *ma non per le spese d'instanza contro il debitore.* Questi è personalmente tenuto alle spese d'inscrizione.

. . . .

Art. 504. Se il prezzo dello stabile è insufficiente per disinteressare i creditori inscritti, gl' interessi arretrati di più di due anni non saranno pagati che dopo tutti i creditori.

. . . .

Art. 523. Se il creditore ricusa di concedere la cancellazione, il debitore può protestare sui registri per conservare i suoi diritti.

Ordine tra i creditori.

Art. 267. Il concorso tra i creditori è diviso in sette classi.

Art. 268. Ma esistono dei creditori i quali, senza entrare nel concorso, saranno pagati prima. Questi creditori sono:

1.° Quelli che dopo l'apertura dell'ordine, avranno contrattato colla massa:

2.° Le imposizioni, le decime ec., ma non gli arretrati;

3.° I creditori di una successione scaduta al debitore, se sono ancora in tempo utile (un anno), i quali possono chiedere la separazione dei patrimonii;

4.° Coloro che hanno un diritto di compenso ad esercitare;

5.° Gli associati di un fallito, i quali non devono recare alla massa che la loro quota sociale;

6.° Coloro che hanno consegnato somme reclamate dal fallito;

7.° Coloro che hanno contratto col fallito dopo l'apertura dei concorsi;

8.° Gli utensili ed i libri confidati al fallito per l'esercizio di una funzione pubblica.

CLASSE I.

Della preferenza sulle cose trovate.

Art. 296. Questa preferenza si esercita da parte del proprietario ;

1.° . . . .

2.° Sulle cose prestate od affittate ;

. . . .

8.° Sul bestiame, le sementi date dall'affittuante all'affittavolo ;

9.° Per l'apporto dotale della donna ;

10. Per la proprietà particolare de' figli ;

. . . .

13. Per le indennità di assicurazioni contro l'incendio, ec.

CLASSE II.

Art. 356. In questa classe sono compresi :

1.° Il fisco per tutte le imposte dei due ultimi anni :

2.° Gli oneri , tali quali esistono in una provincia o località, su tutti gli stabili di simil genere :

3.° Le contribuzioni alle casse di assicurazioni contro l'incendio pei due ultimi anni ;

4.° Il fisco, sulla fortuna dei contabili :

5.° Le spese di sepoltura ;

6.° Le spese di malattia dell'ultimo anno :

7.° I salarii dei domestici ed impiegati :

8.° *Le mercanzie somministrate dai lavoratori, per un anno:*

9.° Le somministrazioni dei maestri di scuola, per un anno:

10. I pristinai, sarti, calzolai e beccai, per sei mesi;

11. Coloro che hanno in mano un pegno del debitore, sul quale essi hanno prestato;

12. I proprietarii o locatarii, per gli arretrati del prezzo della locazione e per tutti gli obblighi risultanti dall' affittamento, sui mobili che guerniscono lo stabile affittato;

13. I barcaiuoli e vetturali, pel prezzo di trasporto, sulle mercanzie ch'essi hanno in mano;

Art. 14. L'assicuratore, pel suo premio sulla cosa assicurata, se la polizza fu firmata trenta giorni prima del concorso.

Art. 385. I creditori di questa classe saranno pagati nell'ordine qui sopra fissato, salvo i n.i 11 al 14 dell'articolo precedente, che saranno pagati sugli effetti indicati.

Classe III.

Art. 387. I creditori ipotecarii, nell'ordine della loro data sugli stabili impegnati.

Art. 392. Se lo stabile impegnato non basta al pagamento del debito ipotecario, il creditore non collocato sarà trasportato nella sesta classe.

Non vi saranno privilegi sui crediti inscritti e nell'ordine tracciato, se non i crediti portati ai n.i 1 all'8 della seconda classe.

Quanto alla classe quarta, il privilegio del fisco non esiste più oggidì. Così, il fisco, come i n.i non menzionati della seconda classe, non sarà pagato nell' ordine che essa fissa, se non sulla fortuna del debitore, in quanto essa non è caricata da inscrizioni.

Classe IV.

1.° Il fisco, per tutti gli arretrati e crediti non indicati in una delle classi precedenti;

2.° Gli arretrati di più di due anni degli oneri comuni;

3.° I pubblici stabilimenti, sulla fortuna dei loro contabili;

4.° Le donne maritate, pel loro apporto, se esse sono non comuni in beni:

5.° La fortuna particolare dei figli:

6.° I minori ed interdetti, sulla fortuna dei loro tutori e curatori:

7.° I minori ed interdetti, sulla fortuna dei loro debitori, quando coi loro fondi eglino hanno comprato stabili che sono ancora in loro mano;

8.° Le casse militari, pelle anticipazioni fatte agli uffiziali;

9.° Gli architetti;

10. I proprietarii, per le anticipazioni fatte agli affittavoli, quando esse non si trovano più in natura:

11. Gli assicuratori, pel premio dovuto da più di trenta giorni:

12. I depositarii giudiziarii.

Art. 429. In questa classe il fisco sarà pagato di preferenza, e gli altri crediti saranno collocati secondo la data dei loro titoli.

. . . .

Classe V.

1.° Gli oneri annuali e convenzionali;

2.° Gli eredi della donna precedente, pei suoi apporti, quando questi eredi non sono suoi discendenti;

3.° La donna maritata, per la sua fortuna riservata:

4.° La donna maritata, pei suoi vantaggi;

5.° I padroni, sulla fortuna dei loro domestici, preposti ec., per denaro sottratto:

6.° La lotteria verso i suoi contabili;

7.° La massa di un fallimento verso gli amministratori:

8.° I crediti dei pubblici stabilimenti;

9.° I creditori che hanno chiesto una cauzione da cui il debitore è stato scaricato in riguardo de' suoi possessi stabili:

10. I creditori che hanno un'ordinanza esecutoria;

11. I figli di un letto precedente, se i loro diritti non sono stati regolati.

. . . .

Art. 451. Tutti questi crediti sono pagati nell'ordine di loro data.

Classe VI.

1.° I creditori ipotecarii, in quanto essi non sono stati pagati del prezzo dello stabile impegnato;

2.° I creditori che hanno un titolo passato nanti un tribunale;

3.° Coloro che hanno prestato, affittato od impegnato al debitore un oggetto che non si trova più in sua fortuna:

4.° I prestatori senza interesse;

5.° I venditori di stabili, pel prezzo di compra, se esso non fu inscritto;

6.° I crediti risultanti da una divisione di eredità, se essi non furono inscritti:

7.° Le pensioni alimentarie;

8.° Le anticipazioni fatte per l'educazione dei figli e pegli onorarii dei maestri;

9.° Le spese di giustizia arretrate:

10. I notai e gli avvocati;

11. Le spese di malattia del penultimo anno;

12. Le anticipazioni fatte a fabbricanti;

13. I crediti d'una fidanzata;

14. Le lettere di cambio;

15. I creditori portatori di un titolo notarile.

Art. 473. I creditori di questa classe sono pagati per concorrenza.

Classe VII.

Art. 474. Tutti i crediti non collocati nelle classi precedenti appartengono a questa classe, e sono pagati in concorrenza. Esistono però dei crediti che non vengono se non dopo tutti gli altri.

Questi crediti sono:

1.° Le emende;

2.° Le spese di procedura d'ordine, pagate dai creditori privilegiati;

3.° Gl'interessi arretrati di più di due anni;

4.° Le spese di sepoltura che sono di lusso;

5.° Coloro i cui crediti hanno per origine un atto di donazione del debitore;

6.° I crediti delle donne in certe provincie;

7.° I legati fatti dal debitore.

Tutti questi crediti sono collocati nell'ordine indicato.

Art. 488. Le disposizioni di questa classe saranno interpretate nel senso il più stretto. Egli è proibito di procedere per analogia.

SEZIONE SECONDA.

Atti legislativi e governativi sull'ordinamento del credito fondiario in Francia, nel Belgio e nell'Olanda.

Il nostro scopo nel raccogliere questi documenti fu di far conoscere non solo le leggi che regolano la materia in Francia, nel Belgio e nell'Olanda, ma eziandio colle disposizioni amministrative e governative, i progetti di legge che furono presentati dai Governi o da commissioni delle assemblee deliberanti.

Nella prima parte avendo esposto un sunto della legge del 9 messidoro anno III, abbiamo riputato inutile di darne qui una traduzione. Non così ci sembrò di dover fare per il progetto della commissione d'agricoltura e del credito fondiario dell'ultima Assemblea Costituente francese. E invero questo progetto avendo per la prima volta in Francia portata in discussione nel seno di una Assemblea deliberante la questione del credito fondiario,

ed essendo stato combattuto dai signori Thiers, L. Faucher e da altri valenti economisti, e quindi rigettato, ci parve necessario il darne in esteso la traduzione nell'allegato n.° 8, perchè ciascuno possa convincersi come tale progetto falsasse il sistema delle instituzioni germaniche che propugniamo. Gli allegati n.i 9 e 10 sono la traduzione del progetto del Governo francese presentato dal ministro Dumas e di quello che vi sostitui la commissione dell'Assemblea legislativa.

L'allegato 11 è la traduzione del decreto 28 febbraio 1852, che è la legge organica che riordinò in Francia il credito fondiario, tuttochè esso sia stato modificato poi dai decreti 28 marzo e 31 dicembre 1852 e dalla legge 10 giugno 1853, di cui diamo una versione negli allegati 13, 14 e 35.

A compimento degli atti legislativi e governativi francesi, cogli allegati 12, 15 e 16 diamo il regolamento organico delle società e la convenzione seguita fra il Governo francese e la Società di credito fondiario di Francia.

L'allegato n.° 17 porta il progetto di legge approvato dalla Camera dei rappresentanti del Belgio, che, salvo poche variazioni, è presso a poco quello che fu presentato dal Governo.

L'allegato n.° 18 finalmente è il progetto di legge per l'instituzione di una Cassa di credito fondiario nel Gran-Ducato del Lussemborgo.

Allegato n.° 8.

PROGETTO DI LEGGE

Della Commissione dell'Assemblea Costituente francese.

(Estratto dal *Moniteur* del 31 agosto 1848).

Capitolo Primo.

Stabilimento del credito fondiario. — Emissione dei boni ipotecarii. — Corso legale.

Art. 1. Il Ministro delle Finanze aprirà un gran libro di credito ipotecario per tutta la Repubblica.

I ricevitori generali, i ricevitori particolari e gli esattori saranno i suoi rappresentanti nei Dipartimenti.

Art. 2. Dietro le domande che gliene saranno fatte, e nell'ordine della loro inscrizione, egli emetterà successivamente dei *boni* ipotecarii sino alla concorrenza di 2 miliardi.

Art. 3. I *boni* saranno di 50, 100, 200, 500 e 1000 fr.

Essi avranno corso forzato.

Essi porteranno dei numeri d'ordine, e non enuncieranno il nome del mutuatario; essi saranno in tal modo disposti che vi sia una doppia matrice per ciascuno.

Queste matrici indicheranno le proprietà ipotecate, il loro estimo, la somma prestata, il nome del mutuatario e l'atto autentico in virtù del quale l'emissione avrà luogo.

Una di tali matrici resterà in Parigi.

L'altra sarà deposta nelle mani del ricevitore generale del Dipartimento in cui una delle proprietà sarà situata.

Il portatore dei *boni* ipotecarii sarà ammesso a fare tutte le verificazioni sul registro a matrice.

Capitolo II.

Condizioni del mutuo.

Art. 4. Il proprietario che vorrà ottenere dei *boni* ipotecarii, dovrà, dopo l'adempimento delle formalità che saranno particolareggiate, soscrivere a profitto dello Stato un'obbligazione per una somma eguale a quella che formerà l'oggetto del mutuo.

Cotale somma produrrà degli interessi al saggio di 5 franchi e 50 cent. p. % all'anno.

L'obbligazione sarà autentica e redatta dal notaio del mutuatario.

Essa sarà accettata dal ricevitore particolare o da un esattore delegato, e conterrà un'allogazione ipotecaria destinata a guarentire il principale e gli accessorii del mutuo, conforme alle leggi in vigore.

Art. 5. Una richiesta verrà preventivamente indirizzata al ricevitore generale dal mutuatario, o in di lui nome, da un notaio di sua scelta.

Essa riceverà immediatamente un numero d'ordine.

Se esiste credito sufficiente per soddisfare alla richiesta, essa sarà rimandata, con missione d'instruire, al giurì di cui si parlerà.

Art. 6. I documenti da produrre a cotale giurì saranno:

1.° Una designazione sommaria degli stabili, con un estimo speciale per ogni articolo, e tutti gli schiarimenti di catasto e di locazione atti a giustificare simile estimo;

3.° Una dichiarazione concernente lo stato civile del mutuatario, e le ipoteche legali da cui i suoi stabili possono essere gravati, ed il suo contratto di matrimonio se ne ha fatto uno;

4.° Uno stato delle inscrizioni gravanti gli stabili in capo del mutuatario ed anche in capo dei suoi autori, rimontando a trent'anni, se egli è proprietario in virtù di titoli non trascritti;

5.° Una polizza d'assicurazione contro l'incendio per le proprietà costruite;

6.° Un progetto completo dell'atto autentico da realizzare;

Art. 7. Il giurì d'istruzione sarà composto in ciascun cantone:

1.° Del giudice di pace, presidente:

2.° D'uno de' suoi supplenti;

3.° Di un notaio del cantone, delegato dalla Camera de' notai del circondario;

4.° Del direttore della registrazione;

5.° Di uno degli esattori delle località dove sono situati i beni.

Art. 8. Se gli stabili sono situati in più cantoni, il giurì di ognuno di tali cantoni sarà incaricato dell'esame della richiesta.

Art. 9. Ogni giurì pronuncierà l'ammissione, la riduzione, od il rigetto della richiesta.

La sua decisione sarà presa alla maggioranza di tre voci almeno.

Essa sarà motivata.

Se il rigetto è pronunciato da un solo dei giurì, la domanda non sarà suscettibile di alcuna conseguenza.

Se un giurì conchiude per l'ammissione ed un altro per la riduzione, il mutuo non sarà realizzato se non se sulle basi delle riduzione.

Art. 10. La decisione del giurì conchiudente per l'ammissione totale o parziale del mutuo, verrà trasmessa al ricevitore generale del Dipartimento con tutti i documenti all'appoggio.

Essa verrà sottoposta all'approvazione di un consiglio composto del ricevitore generale, del presidente del tribunale e del presidente della Camera de'notai.

Essa dovrà essere eseguita dal ricevitore generale, immediatamente dopo cotale approvazione.

Tutti i documenti saranno trasmessi amministrativamente e franchi dai dritti di posta.

Art. 11. Nessun mutuo potrà essere fatto ad un mutuatario che non darà per pegno se non se la quotità che gli appartiene in una proprietà indivisa.

Art. 12. Ogni mutuatario che non potrà personalmente somministrare le guarentigie richieste, avrà la facoltà di supplirvi producendo una cauzione ipotecaria, soscritta da un terzo secondo le condizioni del presente decreto.

Art. 13. L' ipoteca conferita allo Stato dovrà avere il primo grado, e l'inscrizione che sarà presa all'uffizio delle ipoteche della situazione dei beni, non dovrà essere primeggiata da veruna ipoteca giudiziaria, convenzionale o legale.

Art. 14. Il mutuo non potrà eccedere:

1.° Per gli stabili rurali, eccetto i fabbricati, la metà del loro valore;

2.° Per tutte le proprietà fabbricate, qualunque sia la loro destinazione, un quarto.

Art. 15. Il modo di coltivazione dei boschi e selve, che appartengono alla prima categoria, sarà determinato dall'atto di mutuo, sull'avviso del giurì e sotto la sorveglianza dell'amministrazione forestale.

Ogni infrazione al modo convenuto potrà rendere esigibile la somma che avrà fatto l'oggetto del mutuo, o ciò che rimarrà dovuto.

Sarà lo stesso quando, pendente la durata del mutuo, il valore degli stabili ipotecati deperirà pel fatto del proprietario o per sua colpa.

Art. 16. Il mutuo potrà innalzarsi sino ai tre quinti del valore delle proprietà rurali, quando esse saranno tenute a lungo affitto da un conduttore o da un colono, e che il proprietario verserà loro il sesto del mutuo per essere impiegato da essi nel migliorare la coltivazione.

Un tal sesto sarà rimborsato dall'affittavole al proprietario in altrettante annualità quanti saranno gli anni di durata che avrà l'affittamento.

L'interesse da pagarsi dall'affittavole non potrà essere superiore a quello a cui è tenuto il proprietario medesimo.

I rimborsi da farsi annualmente allo Stato dal proprietario mutuatario non potranno essere inferiori a quelli che ei riceverà dal suo affittavole.

Il privilegio accordato al proprietario dall'art. 2101 del Codice civile guarentirà il sesto ch'egli avrà così versato in mano al suo affittavole.

Art. 17. Ogni mutuatario potrà ottenere un supplemento di mutuo, quando nuove costruzioni o lavori di miglioramento avranno aumentato il valore primitivo del suo stabile.

Art. 18. Nessun mutuatario potrà ottenere meno di 200 franchi, nè più di franchi 50,000.

Quando il mutuo sarà di 400 fr. e al dissotto, il valore del pegno ipotecario non potrà essere minore di 1,000 fr.

Art. 19. I due miliardi saranno ripartiti tra i Dipartimenti proporzionatamente al principale della loro imposta fondiaria.

Un miliardo almeno sarà accordato di preferenza ai mutuatarii che daranno per pegno stabili rurali della prima categoria.

Questa preferenza non sarà se non per un anno, a datare dalla promulgazione del presente decreto.

Nel caso che la cifra afferente a un Dipartimento non fosse raggiunta dalle richieste fatte nell'anno, l'eccedente potrà essere ripartito tra gli altri Dipartimenti, nella proporzione delle richieste che non avrebbero potuto essere soddisfatte.

Capitolo III.

Rimborso.

Art. 20. Nel primo anno il mutuatario non avrà a pagare che l'interesse tale quale esso fu fissato dall'art. 4.

Questa annata d'interessi sarà ritenuta integralmente ed anticipatamente nel momento del mutuo.

A datare dall'espirazione di questo primo anno, il capitale e gl'interessi saranno ammortizzati dal pagamento di venticinque annualità di ll. 5. 82 per cento lire; composte di ll. 4 per cento lire, imputabili sul capitale, e di ll. 1. 82 rappresentante per cento lire l'interesse d'un'annata media.

Ogni annualità di ll. 5. 82 per % sarà esigibile di anno in anno a datare dal giorno della rimessione dei *boni*. Il primo pagamento si farà allo spirare del secondo anno, e l'ultimo allo spirare del ventesimosesto.

In caso di ritardo di pagamento d'un'annualità scaduta, la somma esigibile produrrà interessi di pien diritto a ll. 5. 50 per % a profitto dello Stato.

Art. 21. Il mutuatario avrà il diritto di liberarsi per anticipazione, intieramente o per frazioni, che saranno di cinquanta lire almeno, o di un multiplo di cinquanta lire.

In questo caso, come in ogni altro caso di rimborso

anticipato, il pagamento del capitale dovrà essere aumentato di una somma sufficiente acciò l'interesse corso nel giorno del rimborso anticipato sia completato sino al saggio di lire 3. 50 per %.

Art. 22. Tutti i pagamenti saranno fatti sia alla cassa del ricevitore generale, sia a quella del ricevitore particolare, sia a quella dell'esattore.

Le somme in ritardo di pagamento saranno ricuperate come in materia d'imposte.

Art. 23. Estinto il debito, sarà fatta rimessione al mutuatario del titolo costitutivo del mutuo e dei documenti relativi ad esso.

La definitiva cancellazione dell'inscrizione ipotecaria si opererà dietro deposito della quitanza dell'ultima annualità, rilasciata per doppio, e certificata dal ricevitore generale del dipartimento.

Ogni mutuatario potrà a man mano dei rimborsi da lui fatti, far operare sui registri del conservatore la riduzione della inscrizione che profitta allo Stato, dietro deposito di un certificato rilasciato dal ricevitore generale e constatante lo stato del suo conto.

Art. 24. In difetto di rimborso d'una delle annualità scadute, il Ministro delle finanze, nei sei mesi che seguiranno la scadenza, farà instare la vendita dei beni allogati alla sicurezza del mutuo.

A tal effetto, l'agente del tesoro farà al debitore un'ingiunzione nella forma preveduta dall'art. 673 del Codice di procedura. Questa ingiunzione enuncierà che, in difetto di pagamento, si procederà alla vendita degli stabili ipotecati.

In difetto di pagamento nei quindici giorni, l'agente

del tesoro dà al debitore citazione fra tre giorni, in relazione innanzi al giudice della situazione dei beni, il quale ordinerà la vendita dello stabile ipotecato, sia nanti il tribunale, sia nello studio di un notaio.

In quest'ultimo caso, il giudice a cui è portata la domanda, commetterà:

1.° Un usciere incaricato di fare tutti gli atti della instanza;

2.° Il notaio innanzi cui avrà luogo la vendita, se il debitore non lo designa egli stesso;

3.° Un giudice del tribunale, od il giudice di pace del luogo, per presiedere alle operazioni della vendita.

Due apposizioni d'affissi si faranno a quindici giorni di intervallo. Esse enuncieranno soprattutto:

1.° La designazione dei beni da vendere;

2.° La messa a prezzo, l'ora, il giorno e il luogo dell'aggiudicazione, il nome del notaio che vi procederà.

L'indicazione della messa a prezzo non obbligherà lo Stato a rendersi aggiudicatario.

La prima apposizione d'affissi sarà denunciata al debitore ed ai creditori inscritti, con intimazione di prendere comunicazione del capitolato dei carichi, steso preventivamente dal notaio.

La vendita non potrà aver luogo se non se otto giorni almeno dopo la seconda apposizione.

Quando la vendita avrà luogo nanti il tribunale, essa si farà conforme agli articoli 757 e seguenti del Codice di procedura civile.

La vendita, in ogni caso, avrà luogo sia in un solo, sia in più lotti, conforme all'avviso del giurì, e dietro messe

a prezzo dal medesimo fissate. Questo giurì prescriverà il numero di affissi da apporre, i luoghi in cui si apporranno, e la pubblicazione in un giornale, s'ei la crede necessaria.

Le apposizioni saranno constatate senza spese mediante certificati rilasciati dai sindaci.

Qualunque siasi il modo di vendita, la subasta non potrà aver luogo se non conforme all'art. 965 del Codice di procedura civile.

Art. 25. Sul prodotto della vendita, lo Stato potrà essere autorizzato, con ordinanza del giudice, resa a semplice richiesta, od in udienza di relazione, a ricevere senz'indugio l'ammontare dell'annualità scaduta.

Quanto alle annualità non scadute, l'acquirente godrà per rimborsarle, degl'indugi accordati al mutuatario originario.

Se, avendo avuto luogo la vendita in lotti, vi sono varii acquisitori, ognuno di loro approfitterà, in quanto lo concerne, del benefizio di tali indugi, e non sarà tenuto, anche ipotecariamente, verso lo Stato, se non se alla parte contributiva del suo prezzo nel rimborso del credito dello Stato.

Nondimeno ogni aggiudicatario, il quale, sul suo prezzo accettato qual estimo dello stabile ad esso aggiudicato, sarebbe debitore verso lo Stato d'un capitale eccedente quello di cui egli avrebbe potuto, dietro le basi del presente decreto, fare il mutuo, dovrà pagare senza indugio un tal eccedente, e non godrà del benefizio delle more se non se per il soprappiù.

Ciò che avanzerà di libero sul prezzo, deduzione fatta dal credito dello Stato, sarà distribuito come di diritto.

Il tutto, salvo ricorso contro lo Stato, nanti la giu-

risdizione civile da parte dei creditori che si pretendessero lesi dall'attribuzione fatta in eseguimento del § 1.°

Art. 26. Se il credito dello Stato è pagato da un terzo nelle condizioni che hanno per effetto la surrogazione di colui che paga nei diritti di colui che riceve, questo terzo sarà sottomesso, per la conservazione ed il ricuperamento del suo credito, a tutte le prescrizioni del diritto comune.

Capitolo IV.

Annullamento dei boni. — *Controllo.*

Art. 27. I *boni* emessi si annulleranno proporzionatamente ai pagamenti effettuati.

Nel caso in cui, nel momento dei rimborsi effettuati, non esistesse nelle casse dello Stato una quantità correlativa di *boni* ipotecarii da annullare, si farebbe, per operarne il rimborso forzato, una chiamata di *boni*, cominciando da quelli della più antica creazione.

Art, 28. I *boni* annullati in seguito a rimborso riceveranno un bollo distruttore, indicante che essi sono ritirati dalla circolazione. Essi rimarranno alla cassa centrale per servire di controllo. Nella matrice si farà menzione della loro annullazione.

Art. 29. Tutte le operazioni riguardanti il credito ipotecario si faranno sotto la sorveglianza di un consiglio speciale stabilito a Parigi, e composto:

Di due rappresentanti nominati dall'Assemblea nazionale;

Di due magistrati nominati dalla Corte de' conti;

E di un membro del Consiglio di Stato.

Esse saranno annualmente sottoposte al controllo della Corte dei conti.

La situazione del gran-libro del credito ipotecario sarà pubblicata una volta all'anno, dopo tale controllo.

Art. 30. Nuove emissioni potranno surrogare i *boni* annullati, a man mano delle domande.

Veruna emissione di *boni* ipotecarii potrà aver luogo senza che vi sia richiesta, conforme all'art. 2, e sottoscrizione di un'obbligazione ipotecaria d'una somma eguale, conforme all'art. 4.

Vi dovrà sempre essere una esatta bilancia tra il totale dei *boni* emessi e quello delle obbligazioni soscritte.

Le obbligazioni costituiranno in mano dello Stato il pegno inalienabile dei *boni* in circolazione, e non potranno, in alcun caso, essere applicate ad un'altra destinazione.

Capitolo V.

Tariffa delle spese.

Art. 31. I registri a matrice, i *boni* che ne saranno staccati, lo stato degli stabili, la richiesta indirizzata al ricevitore generale, la dichiarazione concernente lo stato civile, il progetto dell'atto autentico e la decisione del giurì saranno esenti dal bollo e dalla registrazione.

Le cancellazioni e riduzioni d'inscrizioni saranno operate gratuitamente.

Gli atti di mutuo non saranno soggetti che a un diritto proporzionale di registrazione di venticinque centesimi per cento, senza l'addizione di un decimo in su.

L'inscrizione non darà luogo se non a un diritto di un franco.

Gli onorarii dei notai saranno di venticinque centesimi per cento, senza poter essere inferiori a cinque lire, compresivi i diritti di spedizione.

Capitolo VI.

Modificazioni al regime ipotecario.

Art. 32. Le inscrizioni ipotecarie prese in virtù del presente decreto saranno dispensate, per trent'anni, dal rinnovamento prescritto dall'art. 2154 del Codice civile.

Art. 33. Non potranno essere opposti allo Stato, cioè:

1.° I diritti e i crediti ai quali l'ipoteca legale è attribuita, se, nel termine di due mesi a partire dalla promulgazione del presente decreto, e per deroga agli art. 2121 e 2135 del Codice civile, essi non sono stati resi pubblici nei termini degli art. 2136 e seguenti dello stesso Codice;

2.° Il privilegio del venditore, s'esso non è pure inscritto nello stesso termine;

3.° L'azione risolutoria, se il privilegio con cui essa si confonderà, non fu inscritto, come qui sovra è detto.

Art. 34. Ogni individuo che, in un atto costitutivo di un credito ipotecario, avrà fatto una falsa dichiarazione costituente uno stellionato, sarà punito di una prigionia da due mesi a due anni, e di una emenda che non potrà oltrepassare un quarto della somma mutuata, nè essere minore di 25 lire.

Art. 35. Le modificazioni fatte all'attuale legislazione dagli art. 32, 33 e 34 del presente decreto non sono introdotte se non se nell'interesse dello Stato. Nulla è innovato al diritto comune per ogni operazione, all'infuori di quella che la presente legge ha per iscopo.

ALLEGATO N.° 9.

PROGETTO DI LEGGE

Sopra le società di credito fondiario, presentato nel 1850 *dal Ministro d'agricoltura e commercio* (Dumas) *all'Assemblea legislativa francese.*

TITOLO I.

Delle società di credito fondiario.

Art. 1.° Le società di credito fondiario, autorizzate dal Governo, godono dei diritti, e sono sottoposte alle regole determinate dalla presente legge.

Art. 2. L'autorizzazione è data con decreto del Presidente della Repubblica, nella forma dei regolamenti di pubblica amministrazione.

Art. 3. Avvenendo la formazione delle società autorizzate, il Dipartimento e lo Stato potranno guarentire, ciascuno sino alla concorrenza di un terzo, il rimborso delle obbligazioni in capitale ed in interessi.

Art. 4. Ogni detentore d'obbligazioni, in caso di non pagamento degl'interessi o del capitale, avrà diritto d'instare contro la società. In difetto di pagamento per di lei parte, e trattandosi di società costituite in virtù dell'art. 3.°, egli potrà esercitare il suo ricorso per i due terzi dell'obbligazione contro il Dipartimento dapprima, e poscia, occorrendo, contro lo Stato nella proporzione della guarentigia di ciascuno di essi.

Titolo II.

Dei prestiti fatti dalle società di credito fondiario autorizzate.

Art. 5. Le società di credito fondiario non possono fare che mutui ipotecarii, rimborsabili per annualità.

Art. 6. Esse non possono prestare che sopra prima ipoteca.

Sono considerati come fatti sopra prima ipoteca i mutui, coi quali tutti i creditori ipotecarii anteriori devono essere rimborsati in capitale ed in interessi.

In questo caso, la società di credito fondiario conserva nelle sue mani il valore sufficiente per operare cotal rimborso a scadenza.

Art. 7. Il mutuo non può essere inferiore a 500 franchi.

Art. 8. Il massimo del mutuo è determinato in ragione del valore e del reddito netto della proprietà, in guisa che il mutuo non ecceda la metà del valore della proprietà, e l'annualità non ecceda i due terzi del reddito netto.

Art. 9. L'annualità comprende necessariamente l'interesse stipulato, la somma allogata all'ammortizzazione successiva del capitale; di più, se vi è luogo, le spese d'amministrazione e le altre tasse determinate dagli statuti, purchè il tutto non ecceda il sei per cento del capitale nominale delle obbligazioni emesse.

Art. 10. Il mutuante ha il diritto di liberarsi per anticipazione, sia in totalità, sia in parte.

Art. 11. Non è ammesso alcun sequestro sul pagamento delle annualità.

Art. 12. I tribunali non possono accordare veruna mora per il pagamento delle annualità.

Art. 13. Le annualità non pagate alla scadenza producono interesse di pien diritto.

Art. 14. In questo caso, la società potrà, in virtù di un'ordinanza del presidente del tribunale di prima istanza, data a richiesta otto giorni dopo un' intimazione, mettersi in possesso degli stabili ipotecati, a spese e rischio dei debitori in ritardo.

Essa toccherà, non ostante ogni opposizione o sequestro, l'ammontare dei redditi o raccolti, per applicarlo, per privilegio, al tacitamento dei termini scaduti di annualità, salvo a tener conto dell'eccedente, se vi è luogo, ed a restituire lo stabile dopo che essa sarà stata soddisfatta.

Art. 15. Nel medesimo caso di non pagamento di un'annualità alla scadenza, ed ogniqualvolta in seguito alla deteriorazione dello stabile, o per ogni altra causa indicata negli statuti, il capitale integrale sarà divenuto esigibile, la vendita dello stabile potrà essere instata.

Le formalità prescritte per l'espropriazione degli stabili non sono obbligatorie per questa vendita.

Nondimeno, essa non si può fare senza pubblicità e concorrenza, in presenza del debitore, o che questi venga debitamente chiamato, e se i tribunali non ordinano diversamente, nel circondario in cui sono situati gli stabili.

Le forme e i termini di tempo della vendita, determinati dagli statuti, sono trascritti nei contratti di mutuo.

Art. 16. Quando esisterà una espropriazione anteriore, praticata a richiesta di un altro creditore, la società potrà, sino al deposito del quaderno d'asta, e dopo un semplice atto significato al causidico instante, far procedere alla vendita, conforme al modo indicato ne' suoi statuti.

In caso di negligenza da parte della società, il creditore sequestrante avrà diritto di ripigliare le sue instanze.

Dopo il deposito dei capitoli d'asta, l'associazione potrà solo, conforme all'art. 722 del Codice di procedura civile, farsi surrogare nelle instanze del sequestrante.

Non sarà accordata, se essa vi si oppone, alcuna mora d'aggiudicazione.

Art. 17. Negli otto giorni dopo la vendita, l'acquisitore sarà tenuto a versare a titolo di provvisione, nella cassa della società di credito fondiario, l'ammontare delle annualità dovute.

Trascorsi i termini di subasta, il sovrappiù del prezzo potrà essere valevolmente versato nella detta cassa sino a concorrenza di quanto le sarà dovuto, non ostante qualsiasi opposizione, contestazione ed inscrizione dei creditori del mutuatario, salvo nondimeno la loro azione in ripetizione, se la società fosse stata indebitamente pagata a loro pregiudizio.

Queste disposizioni sono applicabili ad ogni acquirente, sia per espropriazione di stabili, sia per alienazione volontaria.

Art. 18. Quando vi sarà luogo a reiterazione di subasta, vi si procederà conforme al modo indicato dall'art. 15 della presente legge.

Titolo III.

Delle obbligazioni emesse dalle società di credito fondiario autorizzate.

Art. 19. Le società di credito fondiario autorizzate hanno diritto di emettere delle obbligazioni nominative od al portatore.

Queste obbligazioni producono interesse.

Le obbligazioni nominative sono trasmessibili per via di girata, senz'altra garanzia fuor quella che risulta dall'art. 1693 del Codice civile.

Art. 20. L'emissione delle obbligazioni non avrà luogo se non dopo l'adempimento delle formalità prescritte dalla presente legge, per purgare le ipoteche legali e le azioni risolutorie.

A tale effetto, verrà significato tanto alla donna od al surrogato tutore, quanto al procuratore della Repubblica presso il tribunale del luogo ov'è situato lo stabile, un estratto dell'atto di mutuo contenente la data, il nome, pronome, professione e domicilio del mutuante, la designazione della natura e della situazione dello stabile, e l'ammontare del mutuo.

Quando la liberazione completa dello stabile non sarà stabilita, simile estratto verrà significato ai precedenti proprietarii, sia al domicilio reale, sia al domicilio eletto o indicato dai titoli.

Trenta giorni dopo l'inserzione dell'estratto, con menzione della significazione, in uno dei giornali designati dai tribunali della località per le pubblicazioni giudiziarie, se non sono sopraggiunte inscrizioni d'ipoteca legale, nè inscrizioni di privilegio con riserva dell'azione risolutoria, lo stabile sarà affrancato da tale azione e da tale ipoteca rimpetto alla società.

Art. 21. Le obbligazioni non possono oltrepassare l'ammontare dei mutui ipotecarii. Esse non possono essere emesse, se non dopo essere state visate da un notaio e registrate.

Il *visto* è dato dal notaio depositario della minuta dell'atto di mutuo, di cui esse sono la rappresentazione.

Il notaio fa, sulla minuta, menzione del numero e dell'ammontare delle obbligazioni da lui visate.

Le obbligazioni devono essere registrate in pari tempo che l'atto di mutuo. La registrazione delle obbligazioni ha luogo col diritto fisso di un franco.

È proibito al notaio di visare, ed al ricevitore di registrare obbligazioni che oltrepassassero l'ammontare dei mutui ipotecarii. È egualmente proibito al ricevitore di registrare delle obbligazioni che non fossero presentate alla registrazione in pari tempo che l'atto di mutuo.

Art. 22. Non può essere creata veruna obbligazione al dissotto di cento franchi.

Art. 23. Non si ammette alcuna opposizione al pagamento del capitale o degl'interessi se non in caso di perdita dell'obbligazione.

Art. 24. Nel corso d'ogni anno, si procede al rimborso delle obbligazioni alla prorata della riscossione delle somme destinate al rimborso.

Titolo IV.

Disposizioni generali.

Art. 25. Le società di credito fondiario autorizzate sono ammesse a deporre i loro fondi liberi al tesoro, giusta le condizioni determinate dal Governo.

Art. 26. Gli statuti approvati conforme all'art. 2 determinano:

1.° Il modo con cui si procederà all'estimo del valore e del reddito della proprietà;

2.° La natura delle proprietà che non potranno essere ammesse come pegno ipotecario, e di quelle sulle quali non si potrà prestare se non se una somma inferiore alla quotità fissata dall'art. 8.

3.° Il massimo dei mutui, i quali potranno esser fatti al medesimo mutuante;

4.° Le tariffe per i calcoli delle annualità;

5.° Il modo e le condizioni dei rimborsi anticipati;

6.° Il modo d'emissione e di ricompera, ed il modo di rimborso delle obbligazioni con o senza premii, non che il modo di annullamento delle obbligazioni rimborsate;

7.° La costituzione di un fondo di garanzia sia in pegni ipotecarii, sia in numerario, sia in effetti pubblici.

Questo fondo dovrà sempre comprendere in numerario, o in fondi deposti conforme all'art. 25, una somma eguale almeno all'interesse durante un anno delle obbligazioni emesse;

8.° La composizione di un fondo di riserva;

I casi in cui vi sarà luogo allo scioglimento della società, e le forme e condizioni della liquidazione.

Art. 27. Le società di credito fondiario autorizzate non possono fare altre operazioni, tranne quelle che sono prevedute dalla presente legge e determinate dagli statuti.

Art. 28. Esse sono poste sotto la sorveglianza del Ministro dell'agricoltura e del commercio.

Un regolamento di pubblica amministrazione determinerà il modo di codesta sorveglianza.

Art. 29. Nel caso che la società contravvenisse alle disposizioni della presente legge o degli statuti, od ai suoi impegni verso i portatori o titolari delle sue obbligazioni, il Ministro dell'agricoltura e del commercio potrà pronunciare la rivocazione dell'autorizzazione, o provocare la nomina per giustizia di un'amministrazione provvisoria.

L'autorizzazione non potrà essere ritirata se non nella forma determinata dall'art. 2.

L'amministrazione provvisoria sarà nominata dal tribunale civile, a richiesta del pubblico ministero.

Essa sarà incaricata di operare le riscossioni, di pagare

le somme dovute, e di convocare i socii in un termine determinato, all'effetto di deliberare sulle misure da prendere.

Il giudizio sarà esecutorio per provvisione, non ostante opposizione od appello.

30. Le pene portate dall'art. 139 del Codice penale sono applicabili a coloro i quali avranno contraffatto o falsificato delle obbligazioni, o che le avranno introdotte nel perimetro del territorio francese.

ALLEGATO N.° 10.

PROGETTO DI LEGGE

presentato dalla Commissione dell'Assemblea legislativa.

TITOLO PRELIMINARE.

Art. 1. Decreti resi dal Presidente della Repubblica, il Consiglio di Stato sentito, potranno autorizzare, nella forma di società anonime, instituzioni investite dei diritti speciali che saranno qui presso determinati, ed aventi per iscopo di offrire ai proprietarii di stabili, i quali vorranno contrarre prestiti sopra ipoteca, la possibilità di liberarsi mediante annualità a lunghi termini.

Le autorizzazioni di cui s'è parlato si potranno concedere:

1.° Ad agenzie di verificazione e di guarentigia del credito immobiliare;

2.° A Casse di garanzia e di mutui immobiliari;

3.° A Banche di credito immobiliare:

TITOLO PRIMO.

Delle Agenzie di verificazione e di garanzia del credito immobiliare.

Art. 2. I mezzi di credito offerti alla proprietà immobiliare da siffatti stabilimenti, consisteranno: 1.° nella creazione, con garanzia di *lettere di pegno* trasferibili o negoziabili, sia nominative, sia al portatore, suscettibili d'ammortizzazione a lunga scadenza, e rimesse dall'Agenzia ai proprietarii che firmeranno delle obbligazioni ipotecarie verso di essa; 2.° nella negoziazione delle *lettere di pegno* da parte dei proprietarii mutuatarii.

Art. 3. L'obbligazione dei proprietarii prenditori di lettere di pegno verso lo stabilimento, consisterà nel versamento, durante il periodo che sarà determinato da ciascun contratto, in conformità agli statuti, d'un'annualità pagabile per semestri o per trimestri, e la quale comprenderà: 1.° l'interesse di cui il saggio il più alto non potrà eccedere 4 ½ per %; 2.° l'ammortizzazione, che non potrà essere inferiore a 1 per %, nè essere stipulata superiore a 2 per cento; 3.° l'imposta dovuta all'erario, secondochè sarà qui appresso determinato; 4.° le spese d'amministrazione; 5.° gli elementi di un fondo di riserva.

Quando l'annualità convenuta sarà stata pagata durante il numero d'anni determinato nel contratto, il debitore sarà compiutamente liberato in capitale, interessi e spese ordinarie.

L'annualità totale non potrà eccedere 6 per 100 quando l'ammortizzazione annuale sarà di 1 per %. Essa non potrà eccedere 7 per % quando l'ammortizzazione sarà di 2 per %.

Art. 4. Inoltre, saranno a carico dei debitori tutte le spese necessitate dall'estimo del valore degli stabili offerti in garanzia, dalla confezione degli atti costitutivi della ipoteca, e dall'adempimento delle formalità necessarie per la sicurezza totale degli stabilimenti creditori.

Art. 5. Le obbligazioni dello stabilimento verso i prenditori di lettere di pegno consisteranno: 1.° nel fare esattamente il servizio degl'interessi alle scadenze annue o semestrali: 2.° nel rimborsare al pari, nelle epoche che verranno determinate dagli statuti, una certa quantità di lettere di pegno. La designazione delle lettere di pegno da rimborsarsi verrà fatta mediante estrazione a sorte.

Art. 6. Le annualità dovute alle egenzie di credito immobiliare saranno pagabili in numerario.

Ogni debitore di cotali stabilimenti potrà sempre liberarsi in totale od in parte dal capitale del suo debito, sia riportando quella quantità di lettere di pegno ch'egli vorrà e che gli stabilimenti saranno tenuti di prendere per contante al pari, sia in numerario, ma coll'obbligo, in siffatto caso, di bonificare allo stabilimento la quotità d'interessi che sarà determinata dagli statuti.

Art. 7. Tutte le obbligazioni contratte in favore delle agenzie dovranno essere guarentite da prima ipoteca.

Esse non potranno oltrepassare il terzo del valore degli stabili ipotecati.

I caseggiati ipotecati dovranno essere assicurati contro l'incendio.

Art. 8. Sono considerati come fatti sopra prima ipoteca i mutui, mediante i quali tutti i creditori ipotecarii anteriori devono essere rimborsati in capitale ed interesse.

In questo caso, lo stabilimento conserva in sue mani un valore sufficiente per operare il rimborso.

Art. 9. Il proprietario mutuatario deve inoltre, nel detto caso, autorizzare lo stabilimento a negoziare le lettere di pegno al corso, e ad impiegarne il prodotto al pagamento dei crediti, nel rango dei quali lo stabilimento dev'essere surrogato.

Il pagamento fatto in tacitamento del proprietario gravato opera di pien diritto la surrogazione dello stabilimento nei privilegi ed ipoteche dei creditori pagati, il tutto in conformità dell'art. 1250 del Codice civile.

Art. 10. Nel caso previsto dai due precedenti articoli, il

33

proprietario mutuatario può, a sue spese, intimare ai creditori i quali si tratta di disinteressare, che si presentino negli uffizi dello stabilimento o nello studio di un notaio, all'effetto di ricevervi le somme che ad essi sono dovute. Tale intimazione deve farsi nel termine di dieci giorni, prolungato, se vi è luogo, in ragione delle distanze conforme all'articolo 1033 del Codice di procedura civile; il tutto senza pregiudizio del diritto dei creditori di prevalersi, se così vogliono, del termine stipulato in loro favore.

In difetto per parte dei creditori o di uno di loro, di essersi presentati nel giorno indicato per il pagamento, le somme che loro sono dovute, sono depositate nella cassa dei depositi e consegne. Negli otto giorni il debitore cita i suoi creditori, in validità della consegna, innanzi al tribunale del luogo dove sono situati i beni ipotecati. La consegna dichiarata valevole porta seco la liberazione del debitore e la surrogazione dello stabilimento di credito immobiliare nei privilegi e nelle ipoteche dei creditori.

Art. 11. Dietro la produzione del giudizio passato in forza di cosa giudicata, lo stabilimento rimette, se v' ha luogo, al debitore, la parte delle lettere di pegno o del loro prodotto, eccedente quanto fu necessario per disinteressare i creditori.

Art. 12. L'ammontare delle lettere di pegno non può oltrepassare la somma dei mutui ipotecarii. Esse non si possono emettere se non dopo essere state vidimate da un notaio, e registrate.

Il *visto* è dato dal notaio depositario della minuta dell'atto di mutuo, il quale è da quelle rappresentato.

Il notaio fa menzione sulla minuta del numero e dell'ammontare delle lettere di pegno da lui vidimate.

Le lettere di pegno devono essere registrate in pari tempo dell'atto di mutuo. La loro registrazione ha luogo col dritto fisso di 10 centesimi.

È proibito ai notai di vidimare ed ai ricevitori di registrare lettere di pegno che oltrepassassero l'ammontare dei mutui ipotecarii. È ugualmente proibito ai ricevitori di registrare lettere di pegno che non fossero presentate alla registrazione in pari tempo che l'atto di mutuo.

Art. 13. Non si possono emettere lettere di pegno in cartelle inferiori a 100 franchi.

Art. 14. I portatori di lettere di pegno non hanno altra azione se non quella che essi possono esercitare direttamente contro lo stabilimento per il ricuperamento dei capitali e degl'interessi esigibili.

Nessuna opposizione sarà ammessa a loro richiesta tra le mani dei debitori dello stabilimento.

Si provvederà, tanto cogli statuti quanto coi regolamenti di pubblica amministrazione che li approveranno, ai mezzi di assicurare la conservazione dei diritti dei detti portatori di lettere di pegno, particolarmente nel caso di liquidazione volontaria o forzata degli stabilimenti.

Art. 15. I tribunali non possono concedere alcuna mora per il pagamento delle annualità dovute alle agenzie.

Art. 16. Gli stabilimenti ai quali si rapporta questo titolo avranno una cassa di riserva e di guarentgia.

Questa cassa si comporrà soprattutto: 1.° della parte delle annualità dovute a tali stabilimenti, che potrà restar libera dopo il servizio degl'interessi, dell'ammortizzazione, delle spese d'amministrazione e della tassa dovuta all'erario; 2.° dell'ammontare degl'interessi non reclamati e colpiti dalla

prescrizione; 3.° degl'interessi addizionali o danni-interessi dovuti dai debitori morosi, in conformità agli statuti ed ai contratti; 4.° delle sottoscrizioni volontarie, doni e legati che potrebbero essere fatti in favore degli stabilimenti, sia per facilitare la loro formazione, sia durante il corso di loro esistenza; 5.° d'un versamento proporzionale all'ammontare di ciascuna obbligazione effettuato alla cassa di garanzia dai prenditori di lettere di pegno al momento del rilascio di tali titoli, sia a titolo d'interessi pagati anticipatamente, sia altrimenti, salvo imputazione di siffatta anticipazione, come di diritto, al definitivo assestamento del debito.

Il versamento di cui si è parlato non potrà eccedere il 4 per °/₀, nè essere inferiore al 2 ½ per °/₀ dell'ammontare del mutuo.

Nondimeno, se gli statuti contengono una clausola di associazione generale e di garanzia mutua tra tutti i soscrittori di obbligazioni, essi possono essere dispensati da tale versamento in tutto od in parte.

Art. 17. I direttori delle agenzie saranno nominati dal Presidente della Repubblica e rivocabili da esso. Le nomine avranno luogo dietro due liste, ciascuna di tre candidati, ed emananti, una dal prefetto del dipartimento nel quale sarà stabilita la sede dell'agenzia, l'altra dal consiglio di amministrazione dello stabilimento.

Le funzioni del direttore saranno salariate.

Esso verrà assistito da un consiglio di amministrazione, di cui una parte sara scelta dai soscrittori di obbligazioni ipotecarie: una seconda parte dai portatori di lettere di pegno negoziate; una terza parte sarà nominata dal Presidente della Repubblica.

Gli statuti regoleranno quanto sarà relativo al modo di nomina e di elezione del direttore e del consiglio di amministrazione, non che alle loro attribuzioni rispettive ed alle garanzie da richiedersi da essi.

Un modo speciale di nomina del consiglio d'amministrazione potrà essere ammesso dagli statuti per la prima formazione di esso.

Il cassiere dell'agenzia ed i suoi impiegati saranno nominati dal direttore in consiglio.

Art. 18. Le agenzie di verificazione e di garanzia del credito immobiliare non potranno fare che le operazioni di cui si tratta nel presente titolo. Ogni operazione di banca e di commercio è loro formalmente vietata.

Titolo II.

Delle casse di garanzia e di mutuo immobiliare.

Art. 19. Gli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, e l'art. 16 (salvo l'ultimo alinea) della presente legge, sono applicabili alle Casse di garanzia e di mutuo, sotto le condizioni contenute nel presente titolo.

Questi stabilimenti, che devono essere costituiti in società anonime, saranno inoltre autorizzati :

1.° A stipulare, per loro conto, obbligazioni ipotecarie sino alla concorrenza dell'ammontare del capitale che esse avranno realizzato in seguito alla soscrizione delle azioni di cui si parlerà;

2.° Ad emettere lettere di pegno per un valore eguale all'ammontare delle obbligazioni ipotecarie mentovate nel § precedente;

3.° A negoziare od a vendere dette lettere di pegno ,

ed a stipulare, mediante i fondi provenienti da simili vendite, nuove obbligazioni ipotecarie, che potranno alla loro volta dar luogo a nuove emissioni di lettere di pegno;

4.° A scontare le lettere di pegno in circolazione.

Ogni altra operazione è formalmente vietata a tali stabilimenti.

La negoziazione o vendita, la ricompera o lo sconto delle lettere di pegno autorizzate dal presente articolo, non potranno aver luogo al dissotto del pari.

Art. 20. Le Casse di garanzia e di mutuo non potranno essere autorizzate se non qualora i loro fondatori giustifichino della formazione di un capitale diviso in azioni, bastevole per le loro prime operazioni e per rispondere dei loro impegni.

Art. 21. Il capitale sarà versato in numerario in quattro rate eguali, di tre in tre mesi al più.

Il primo quarto dovrà essere versato tostochè sarà promulgato il decreto d'autorizzazione.

Art. 22. Questo capitale dovrà essere impiegato in mutui alla proprietà immobiliare, e convertito in lettere di pegno.

Art. 23. Gli azionisti non preleveranno interessi maggiori di quelli pagati dai debitori della cassa.

Nondimeno quando lo stato della riserva lo permetterà, un dividendo supplementario potrà essere distribuito agli azionisti, in virtù di una deliberazione del consiglio d'amministrazione, pubblicata tre mesi prima, e rivestita dell'approvazione del Ministro incaricato della sorveglianza degli stabilimenti ai quali si riferisce la presente legge. Questo Ministro statuirà sulle opposizioni, ove se ne presentino, o d'ufficio se fa d'uopo.

Art. 24. Le azioni saranno nominative od al portatore. Esse saranno staccate da un registro a matrice. Quando saranno nominative, verranno trascritte su di un libro speciale, e trasmesse senza spese con un semplice trasferimento.

Art. 25. Il Consiglio d'amministrazione sarà eletto dagli azionisti.

Il direttore sarà nominato dal Presidente della Repubblica e rivocabile da esso; la nomina avrà luogo secondo il modo stabilito nel precedente art. 17.

Titolo III.

Delle Banche di credito immobiliare.

Art. 26. Le Banche di credito immobiliare sono società anonime, autorizzate a far direttamente mutui ai proprietarii di stabili, alle condizioni prevedute dall'art. 1.° e dai due primi paragrafi dell'art. 3.° della presente legge.

Ogni operazione di sconto di lettere di cambio, o di effetti di commercio; ogni operazione sulle materie d'oro e d'argento, ed in generale tutte le operazioni non espressamente autorizzate dal presente titolo, sono loro interdette.

Art. 27. Gli art. 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 della presente legge (titolo I), sono applicabili alle Banche di credito immobiliare, in tutto ciò che non è contrario alle disposizioni del presente titolo.

Art. 28. Il capitale di queste Banche sarà formato per sottoscrizione:

1.° Mediante un versamento effettivo in numerario;

2.° Mediante il deposito che ogni azionista sarà tenuto di fare alla cassa della Banca, d'un inscrizione di rendite sullo Stato, o di ogni altro titolo del debito pubblico pro-

ducente interessi, d'un valore eguale all'ammontare della sottoscrizione in numerario. Questo deposito sarà accompagnato da una procura irrevocabile di trasferire il titolo deposto.

La rendita 5 p. % sarà ricevuta al pari; gli altri titoli del debito pubblico ad un tasso proporzionato, che sarà determinato secondo che verrà regolato dagli statuti.

Sarà rilasciata al deponente ricevuta del suo deposito ed un titolo d'azione.

Art. 29. Le Banche di credito immobiliare saranno autorizzate ad emettere biglietti al portatore per una somma che non potrà eccedere l'ammontare accumulato dei versamenti in numerario, e dei depositi di valori pubblici, di cui si è parlato.

Siffatti biglietti potranno circolare in tutta l'estensione del territorio della Repubblica, ma senza avere corso forzato. Essi saranno rimborsabili a presentazione.

Art. 30. La somma totale delle obbligazioni ipotecarie sottoscritte in favore della Banca dai proprietarii mutuatarii non potrà eccedere l'ammontare del capitale costituito, in conformità dei §§ 1.° e 2.° dell'art. 27, o ciò che è equivalente, la somma dei biglietti di Banca la cui emissione è autorizzata dall'art. 28.

I titoli constatanti siffatte obbligazioni rimarranno nel portafoglio della Banca, e non potranno essere nè posti in circolazione, nè ceduti od impegnati.

I debitori avranno sempre il diritto di liberarsi dal capitale del loro debito, sia in tutto, sia in parte.

Gli statuti regoleranno il modo di esercitare questo diritto.

Art. 31. L'annualità pagata dai proprietarii debitori della

Banca non potrà eccedere 6 p. °/₀ dell'ammontare di ciascun mutuo. Su tale annualità, la parte allogata agli interessi non potrà oltrepassare 4 p. °/₀. Una metà p. °/₀ sarà allogata all'imposta ed alle spese d'amministrazione: uno p. °/₀ almeno, all'ammortizzazione.

Art. 32. Le Banche di credito immobiliare pagheranno ai loro azionisti: 1.° per l'ammontare del loro versamento in numerario, un interesse di 4 p. °/₀; 2.° per l'ammontare dei loro depositi in inscrizioni di rendite ed altri titoli del debito pubblico, un annuo premio che non potrà oltrepassare il 3 p °/₀ del capitale. I deponenti riceveranno inoltre l'ammontare degli arretrati di cui consimili titoli saranno produttori.

Ciò che rimarrà libero dopo i prelevamenti ed i pagamenti indicati nel presente articolo e nell'art. 30, sarà portato nella riserva.

Gli statuti determineranno il modo di ammortizzazione delle obbligazioni e l'impiego del fondo di riserva, di cui non si potrà disporre se non quando esso avrà raggiunto 25 p. °/₀ del capitale, e soltanto per quanto eccederà questo 25 p. °/₀.

Art. 33. Se per assicurare il rimborso dei biglietti in circolazione diviene necessario di alienare tutti o parte dei valori depositati, la perdita che potrà derivare da questa alienazione sarà ripartita tra gli azionisti, i quali non avranno in questo caso altro ricorso che sul fondo di riserva, nella proporzione e secondo le regole che dovranno determinare gli statuti debitamente approvati.

Art. 34. Il fondo di riserva si comporrà: 1.° delle somme risparmiate in conformità di ciò che è detto all'art. 32; 2.°

degl'interessi addizionali o supplementarii dovuti alla Banca dai debitori in ritardo, ed il cui ammontare sarà prima determinato dai contratti, in conformità degli statuti, senza che i detti interessi supplementarii, uniti agl'interessi ordinarii, possano eccedere la ragione legale.

Art. 55. Gli statuti, debitamente approvati, determineranno l'importare del capitale, che dovrà essere realizzato dalle Banche di credito immobiliare, e, se vi ha luogo, il modo d'accrescimento di esso capitale.

Essi regoleranno pure la forma dei biglietti e l'importare delle loro suddivisioni, senza che possano esservi biglietti inferiori a cento franchi, finchè non ne sarà stato deciso diversamente da una legge.

Art. 56. I direttori delle banche saranno nominati dal Presidente della Repubblica, conforme al modo regolato dall'articolo 17 della presente legge.

Gli statuti regoleranno l'organizzazione amministrativa, la composizione dei consigli d'amministrazione, le loro attribuzioni ed il modo della loro elezione.

Le disposizioni del presente titolo non potranno colpire il privilegio della Banca di Francia, tal quale esso risulta, sia dalla legge del 24 germinale anno XI, e dalle leggi posteriori che ne hanno prorogato il benefizio, sia dalle leggi ed ordinanze che avevano assicurato alle antiche Banche dipartimentali, divenute sue succursali, analoghi privilegi, ai quali essa venne surrogata in seguito al decreto del Governo provvisorio del 27 aprile 1848.

Titolo IV.

Disposizioni generali.

Art. 38. Le decisioni prese dal Presidente della Repubblica, sentito il Consiglio di Stato, per regolarizzare l'esistenza degli stabilimenti ai quali si riferisce la presente legge, ed approvare i loro statuti, derogheranno in loro favore alle disposizioni delle leggi esistenti, onde conferire ai detti stabilimenti:

1.° Il diritto di purgare le ipoteche, privilegi o diritti risolutorii non inscritti, e che potrebbero gravare gli stabili offerti ai detti stabilimenti per sicurtà delle obbligazioni contratte verso di essi;

2.° Il diritto di emettere le lettere di pegno sotto la forma di effetti negoziabili per girata o di titoli al portatore;

3.° Il diritto di affrancare gli atti costitutivi dell'ipoteca, non che la creazione, l' emissione e la trasmissione delle lettere di pegno da ogni tassa di registrazione, mediante il pagamento da parte degli stabilimenti che le avranno emesse, d'una imposta annua eguale a *dieci centesimi per cento franchi* dell'ammontare delle obbligazioni in corso;

4.° Il diritto di stipulare, che nel caso di non pagamento delle annualità dovute agli stabilimenti, o dell'uno dei termini di tale debito, i detti stabilimenti verranno autorizzati a farsi mettere, con una semplice ordinanza di giudice, in possesso degli stabili ad essi ipotecati, col carico di applicare l'ammontare dei redditi al tacitamento delle annualità scadute e da scadere, salvo a tener conto delle eccedenze, se ve ne sono, ed a restituire gli stabili quando il proprietario sarà compiutamente liberato, il tutto in conformità agli articoli 2085 e seguenti del Codice civile;

5.° Il diritto di stipulare in concorrenza colla stipulazione precedente, che nel caso di non esecuzione degli obblighi contratti verso gli stabilimenti di credito immobiliare, questi potranno, dopo una semplice ingiunzione e mediante le guarentigie che saranno determinate dai decreti approvatori degli statuti, far vendere, innanzi notaio, gli stabili ipotecati, e ciò senza essere tenuti ad osservare le forme ed i termini di tempo della procedura ordinaria in materia di espropriazione forzata;

6.° Il diritto di essere pagati direttamente e immediatamente dai compratori degli stabili ipotecati ad essi dell'ammontare integrale del loro credito, guarentito da prima ipoteca, senzachè il detto pagamento possa essere fermato o ritardato dalle contestazioni dei creditori posteriormente inscritti, e salva l'azione in ripetizione dei detti creditori contro lo stabilimento, se si venisse a giudicare o a riconoscere che questi è stato indebitamente pagato a loro pregiudizio.

Art. 39. Quando si farà luogo alla purgazione speciale mentovata nel precedente articolo, si procederà nel modo seguente:

Il mutuatario deporrà alla segreteria un atto contenente

1.° L'indicazione dello stabile ch'egli ha intenzione di offerire in ipoteca allo stabilimento di credito immobiliare, e della somma per la quale egli si propone d'ipotecarlo;

2.° L'indicazione sommaria del suo titolo di proprietà e dello stabilimento della detta proprietà;

3.° La designazione delle persone che possono aver ad esercitare sullo stabile diritti d'ipoteca legale od altri diritti esistenti indipendentemente dalla inscrizione, o l'affer-

mazione che non esiste alcun diritto somigliante, a cognizione del dichiarante.

L'atto di cui si è parlato sarà nelle ventiquattr'ore comunicato in minuta, e senza spese, dal segretario al procuratore della Repubblica, il quale nei tre giorni vi unirà le sue conclusioni. Questo magistrato provocherà, se gli sembra vi sia luogo, quelle inscrizioni che di diritto.

Nelle ventiquattr'ore che seguiranno la data delle conclusioni, la dichiarazione del proprietario mutuatario, e le conclusioni del procuratore della Repubblica, saranno sottomesse, sempre in minuta e senza spese, al presidente del tribunale, che, sia dietro le conclusioni del pubblico ministero, sia d'uffizio, prescriverà quelle significazioni o pubblicazioni che gli sembreranno convenienti.

Subito dopo questa ordinanza, ed a richiesta tanto del proprietario mutuatario quanto dello stabilimento di credito immobiliare, si procederà alla significazione della dichiarazione a tutti gli aventi diritto ivi menzionati, od a tutte le persone designate dal presidente. Cotali significazioni saranno fatte da uscieri commessi.

La dichiarazione sarà inoltre pubblicata in uno od in più giornali, secondo che il presidente del tribunale l'avrà ordinato.

Se trenta giorni dopo l'esecuzione delle formalità di cui si è parlato, veruna inscrizione è sopraggiunta, lo stabilimento potrà stipulare ipoteca. Quest'ipoteca avrà la priorità su di ogni ipoteca, o su ogni altro diritto non inscritto, purchè le disposizioni della presente legge, e quelle degli statuti, siano state rispettate.

Ogni falsa dichiarazione seguita da effetto sarà punita

colle pene portate all'articolo 405 del Codice penale, senza pregiudizio di quelle dello stellionato, e di tutte le altre pene più gravi, se è il caso.

Se la falsa dichiarazione non è stata seguita da effetto, essa non sarà punita che da una prigionia da un mese ad un anno, e da un'ammenda da 50 franchi a 2,000 franchi.

In tutti i casi, l'articolo 463 del Codice penale potrà essere applicato.

Art. 40. La trasmissione delle lettere di pegno per girata non produrrà di pien diritto, e salva stipulazione contraria, se non la garanzia risultante dall'art. 1693 del Codice civile.

Art. 41. Un estratto degli statuti contenenti gli articoli in cui saranno regolate le forme, condizioni e termini di tempo, del modo di vendita autorizzato dal § 5.° dell'articolo 38, verrà rimesso al debitore al momento della sottoscrizione dell'obbligo.

Il contratto farà menzione di tale remissione. L'estratto degli statuti sarà dispensato dalla registrazione.

Art. 42. Quando esisterà un sequestro anteriore, praticato a richiesta di un altro creditore, lo stabilimento potrà. sino alla trascrizione del sequestro e dopo un semplice atto significato al causidico instante, far procedere alla vendita, secondo il modo indicato negli statuti.

In caso di negligenza per parte dello stabilimento, il creditore autore dell'istanza originaria potrà, dietro un semplice atto significato al detto stabilimento ed al debitore instato, essere autorizzato a ripigliare le sue instanze.

Dopo la trascrizione del sequestro, lo stabilimento potrà soltanto in conformità all'art. 722 del Codice di procedura civile, farsi surrogare nelle instanze del sequestrante.

Art. 43. Quando, in seguito ad una vendita fatta in esecuzione dell'art. 38, § 5, vi sarà luogo a reiterazione di subasta, potrà essere proceduto secondo il modo prescritto nel detto articolo.

Art. 44. Ogni quitanza di affitto, data per anticipazione, cessione o trasporto dei medesimi fitti, ogni vendita di raccolte fatta prima con atto che non abbia data certa anteriore all'obbligazione, saranno, riguardo agli stabilimenti di credito immobiliare, considerate come nulle e di nessun effetto.

Potranno tuttavia essere mantenuti i pagamenti d'uno o due termini d'affitto fatti anticipatamente, e le vendite di una raccolta su piede, fatte in buona fede secondo l'usanza dei luoghi.

Art. 45. La cassa dei depositi e consegne, la cassa degli invalidi della marineria, le casse di risparmio, la cassa generale delle giubilazioni fondata colle leggi dell' 8 marzo, 12 e 18 giugno 1850; le casse di giubilazione degl'impiegati od agenti dei varii servizi pubblici, le casse di mutuo soccorso, nei casi in cui esse possono convertire tutti o parte dei loro fondi in rendite sullo Stato, sono autorizzate ad acquistar lettere di pegno emesse dagli stabilimenti instituiti in virtù della presente legge.

Per estensione delle disposizioni dell'art. 12 del decreto del 16 gennaio 1808, la Banca di Francia potrà ammettere allo sconto effetti rivestiti solamente di due firme, se sono, inoltre, garantiti da un trapasso o da un deposito di lettere di pegno.

Le società di assicurazione, società tontinarie, casse delle famiglie ed altre società anonime, assoggettate dai loro statuti e dagli atti del Governo che le autorizzano a impie-

gare i fondi ch'esse ricevono in rendite sullo Stato, potranno per quanto i loro statuti non vi si opporranno, acquistare lettere di pegno in concorrenza con fondi pubblici.

Lo stesso sarà degli ospizi, uffizi di beneficenza ed altri stabilimenti caritatevoli, a carico per essi di ottenere, ad ogni acquisto, quelle speciali autorizzazioni che di diritto.

Art. 46. Le lettere di pegno, le azioni delle casse di garanzia e di mutui immobiliari, quelle delle banche di credito immobiliare, potranno essere negoziate alle borse di Parigi e dei dipartimenti, ed in tale caso dovranno esservi officialmente quotate. La sensaria dovuta per la loro negoziazione non potrà eccedere un sedicesimo di franco per 100 franchi di capitale.

Art. 47. Gli stabilimenti, ai quali si riferisce la presente legge sono posti sotto la sorveglianza dello Stato.

Regolamenti di pubblica amministrazione, generali o speciali, determineranno:

1.° Il modo di esercizio di tale sorveglianza;

2.° La pubblicità periodica da dare ai conti della situazione degli stabilimenti e delle loro operazioni;

3.° La tariffa particolare degli onorarii dovuti ai pubblici uffiziali chiamati a concorrere agli atti di obbligazioni, di vendite, di liberazione, di purgazione, di surrogazione ed altri, ai quali potranno dar luogo le operazioni dei detti stabilimenti.

Art. 48. I decreti d'autorizzazione determineranno a qual parte del territorio della Repubblica si potranno applicare le operazioni di ciascuno degli stabilimenti autorizzati.

Non potrà essere accordata autorizzazione alcuna per ogni circoscrizione, se non se ad un solo degli stabilimenti ai quali si riferisce la presente legge.

Ma una legge posteriore potrà derogare a questa disposizione, ed autorizzare la creazione di nuovi stabilimenti in concorrenza di quelli che fossero stati dapprima autorizzati essi soli.

Art. 49. I Consigli generali dei Dipartimenti interessati daranno il loro avviso sui progetti di statuti degli stabilimenti di credito immobiliare. Questo avviso dovrà precedere l' autorizzazione da ottenersi dal Presidente della Repubblica in Consiglio di Stato.

Art. 50. Gli statuti determineranno specialmente:

1.° Il modo con cui si procederà all'estimo del valore delle proprietà, in guisa da assicurare l'esecuzione dell' articolo 6, a termini del quale il mutuo non può eccedere il terzo del valore dello stabile ipotecato;

2.° La natura delle proprietà che non potranno ammettersi come pegno ipotecario, o di quelle su cui non si potrà imprestare che una quotità inferiore a quella che è determinata dall'art. 7;

3.° Il minimo del mutuo:

4.° Il saggio massimo dell'interesse e quello dell'ammortizzazione, nei limiti fissati dalla presente legge:

5.° Il modo e le condizioni dei rimborsi anticipati:

6.° Il modo d' emissione delle lettere di pegno, ed il modo del loro rimborso con o senza premii, nonchè il modo d'annullamento delle obbligazioni rimborsate;

7.° La costituzione dei fondi di garanzia e di riserva;

8.° I casi in cui vi sarà luogo a liquidazione, le forme e patti di tali liquidazioni in modo da salvaguardare i diritti degl'interessati e da diminuire le spese.

Le tariffe, secondo le quali si dovranno calcolare l'am-

montare delle annualità e la durata dell'ammortizzazione, saranno annesse agli statuti.

Art. 51. Le azioni dei particolari contro gli stabilimenti ai quali si riferisce la presente legge, per fatti relativi alle operazioni ch'essa autorizza, saranno recate nanti i tribunali di commercio.

Art. 52. L'articolo 139 del Codice penale sarà applicato a coloro che avranno contraffatto o falsificato i biglietti di Banca di cui la presente legge autorizza la creazione, a coloro che avranno fatto uso di simili biglietti contraffatti o falsificati, o che li avranno introdotti nel territorio francese.

L'articolo 147 dello stesso Codice sarà applicabile a tutte le falsificazioni commesse relativamente alle lettere di pegno od ai titoli di azioni, di cui la presente legge autorizza sia la creazione, sia la circolazione.

Art. 53. I decreti portanti autorizzazione degli stabilimenti di credito immobiliare potranno essere rivocati, e lo scioglimento degli stabilimenti pronunciato, nel caso d'infrazione agli statuti od alle disposizioni della presente legge.

Si provvederà a tal riguardo con decreto del Presidente della Repubblica, sull'avviso del Consiglio di Stato.

Questo Consiglio non potrà decidere sulla domanda in rivocazione e scioglimento se non se dietro querela del Ministro competente.

Allegato n.° 11.

REPUBBLICA FRANCESE.

Decreto sulle Società di credito fondiario.

Luigi Napoleone, Presidente della Repubblica francese,

Sulla relazione del ministro dell' interno, dell'agricoltura e del commercio, decreta:

Titolo Primo.

Delle Società di credito fondiario.

Art. 1.° Società di credito fondiario, aventi per iscopo di somministrare ai proprietarii di stabili, che vorranno contrarre prestiti su ipoteca, la possibilità di liberarsi, mediante annuità a lunga scadenza, possono essere autorizzate con decreto del Presidente della Repubblica, sentito il Consiglio di Stato.

Esse godono allora dei diritti, e sono sottoposte ai regolamenti determinati dal presente decreto.

Art. 2. L'autorizzazione è concessa, sia a *società di mutuatarii* che a *società di mutuanti.*

Art. 3. Le società sono ristrette a quelle circoscrizioni territoriali che saranno determinate dal decreto d'autorizzazione.

Art. 4. Le società di credito fondiario hanno diritto di emettere obbligazioni o lettere di pegno.

Art. 5. Per agevolare le prime operazioni delle società, lo Stato e i dipartimenti possono acquistare una data quantità di codeste lettere di pegno.

La legge di finanze fisserà ogni anno il massimo delle somme che l'erario potrà destinare a tal uso.

La ripartizione ne sarà fatta col decreto d'autorizzazione di ciascuna società.

Lo stesso decreto determinerà inoltre la parte che verrà attribuita alla società sul fondo di dieci milioni allogato allo stabilimento delle instituzioni di credito fondiario dall'art. 7 del decreto del 22 gennaio scorso.

Titolo II.

Dei prestiti fatti dalle Società di credito fondiario.

Art. 6. Le società di credito fondiario non possono prestare se non sopra prima ipoteca.

Sono considerati come fatti sopra prima ipoteca i prestiti, col mezzo de' quali tutti i creditori anteriori devono essere rimborsati in capitale ed interessi.

In tale caso, la società conserva in sue mani un valore bastevole per operare il detto rimborso.

Art. 7. Il prestito non può, in verun caso, eccedere la metà del valore della proprietà: il minimo del prestito sarà fissato dagli statuti.

Art. 8. Nessun prestito può essere realizzato se non dopo compiute le formalità prescritte dal titolo IV del presente decreto per purgare,

1.° Le ipoteche legali, salvo il caso di surrogazione dalla donna a tale ipoteca;

2.° Le azioni risolutorie e rescissorie e i privilegi non inscritti.

Se sopraggiunge un'inscrizione durante le more della purgazione, l'atto condizionale di prestito è nullo e non avvenuto.

Art. 9. Quando l'ipoteca legale è inscritta, il prestito non

può essere realizzato se non dopo liberazione data, sia dalla donna non maritata sotto il regime dotale, sia dal surrogato tutore del minore o dell'interdetto, in virtù d'una deliberazione del consiglio di famiglia.

Art. 10. Il mutuatario estingue il suo debito per annualità. Egli ha sempre diritto di liberarsi con anticipazioni, sia in totalità, sia in parte.

Art 11. L'annualità comprende necessariamente:

1.° L'interesse stipulato, il quale non può eccedere il cinque per cento;

2.° La somma allogata all'ammortizzazione, la quale non può essere superiore a due per cento, nè inferiore ad uno per cento dell'ammontare del prestito;

3.° Le spese d'amministrazione, come pure le tasse determinate dagli statuti.

Art. 12. In caso di non pagamento delle annualità, la società, indipendentemente dai diritti che appartengono ad ogni creditore, può ricorrere ai mezzi di esecuzione determinati dal titolo IV del presente decreto.

Titolo III.

Delle obbligazioni emesse dalle Società di credito fondiario.

Art. 13. Le obbligazioni o lettere di pegno delle società di credito fondiario sono nominative, od al portatore.

Le obbligazioni nominative sono trasmessibili per via di girata, senz'altra guarentigia fuor quella che risulta dall'art. 1693 del Codice civile.

Art. 14. Il valore delle lettere di pegno non può sorpassare l'ammontare dei prestiti.

Esse non sono emesse se non dopo aver ricevuto il *visto* di un notaio, e dopo essere state registrate.

Il visto è apposto gratuitamente dal notaio depositario della minuta dell'atto di prestito.

Sarà fatta menzione sulla minuta del numero e dell'ammontare delle lettere di pegno visate.

Le lettere di pegno devono essere registrate nel tempo stesso dell'atto di prestito.

La registrazione delle lettere di pegno ha luogo col dritto fissato di dieci centesimi.

Art. 15. Non si possono creare lettere di pegno inferiori a cento lire.

Art. 16. Le lettere di pegno fruttano interesse.

Nel corso d'ogni anno, si procederà al loro rimborso alla prorata del rientramento delle somme allogate all'ammortizzazione.

Art. 17. I portatori di lettere di pegno non hanno altra azione, per il ricupero dei capitali ed interessi esigibili, se non se quella ch'essi possono direttamente esercitare contro la società.

Art. 18. Non si ammette alcuna opposizione al pagamento del capitale e degl'interessi, tranne in caso di perdita della lettera di pegno.

Titolo IV.

Dei privilegi accordati alle Società di credito fondiario per la sicurezza ed il ricupero del prestito.

Capitolo I.

Della purgazione.

Art. 19. Quando colui che contrae un prestito è tutore di un minore o di un interdetto, egli è obbligato a farne la dichiarazione nel contratto di prestito.

In tale caso, la significazione enunciata all'art. 21 seguente è fatta tanto al surrogato tutore, quanto al giudice di pace del domicilio ove la tutela è aperta.

Nei quindici giorni da detta significazione, il giudice di pace convoca il consiglio di famiglia. in presenza del surrogato-tutore.

Questo consiglio delibera sulla questione di sapere se l'inscrizione dev'essere presa. In caso affermativo, essa vien presa negli otto giorni dalla deliberazione.

Dopo la deliberazione, il surrogato-tutore è tenuto, sotto la propria responsabilità, a vegliare all'adempimento delle formalità qui sopra prescritte.

Art. 20. Quando la donna maritata è presente al contratto di prestito, essa può, se non è maritata sotto il regime dotale, acconsentire ad una surrogazione alla di lei ipoteca legale sino alla concorrenza dell'ammontare del prestito.

Se essa non acconsente a siffatta surrogazione, e qualunque sia il regime sotto cui fu contratto il matrimonio, il notaio l'avverte che, per conservare rimpetto alla società il grado della sua ipoteca legale, essa è tenuta di farla inscrivere nello spazio di quindici giorni.

L'atto farà menzione di tale avvertimento, sotto pena di nullità.

Art. 21. Se la donna non è presente al contratto, un estratto dell'atto costitutivo d'ipoteca le è significato in persona.

Tale estratto contiene, sotto pena di nullità, la data, il nome, i prenomi, la professione e il domicilio di chi contrae prestito, la designazione della natura e la situazione dello stabile, nonchè l'ammontare del prestito.

Questo estratto contiene inoltre l'avvertimento che deve essere dato alla donna conforme all'articolo precedente.

Art. 22. Nel caso in cui l'estratto non possa essere rimesso alla donna in persona, e qualunque volta si tratti di purgare ipoteche legali sconosciute, la significazione è fatta sia alla donna, sia al procuratore della Repubblica presso il tribunale del luogo ove lo stabile è posto.

Art. 23. Un estratto dell'atto costitutivo d'ipoteca è inserto, colla menzione delle significazioni di cui si è parlato all'articolo precedente, in uno de' giornali designati per le pubblicazioni giudiziarie.

Quaranta giorni dopo tale inserzione, e se non è sopravvenuta una inscrizione d'ipoteche legali, lo stabile è liberato da tali ipoteche in faccia alla società.

Art. 24. Riguardo alle azioni risolutorie o rescissorie, e circa i privilegi non inscritti, la purgazione ha luogo nel modo seguente:

Un estratto dell'atto costitutivo d'ipoteca, steso nella forma indicata al § 2.° dell'art. 21, è significato ai precedenti proprietarii, sia al domicilio reale, sia al domicilio eletto od indicato dai titoli.

Tale estratto è pubblicato secondo il modo indicato nel § 1.° dell'art. 23, e la purgazione si opera dopo il termine di quaranta giorni scorso, senzachè sia sopraggiunta inscrizione alcuna.

Art. 25. La purgazione operata per il difetto d'inscrizione presa nei termini qui sopra determinati, ha per effetto di far acquistare alla società di credito fondiario il primo rango d'ipoteca relativamente alla donna, al minore o all'interdetto.

Essa non profitta ai terzi che restano assoggettati alle formalità prescritte dagli art. 2193, 2194 e 2195 del Codice civile.

Capitolo II.

Dei diritti e dei mezzi d'esecuzione delle Società contro i contraenti prestito.

Art. 26. I giudici non possono accordare alcuna mora per il pagamento delle annualità.

Art. 27. Tale pagamento non può essere arrestato da opposizione di sorta.

Art. 28. Le annualità non pagate alla scadenza producono interesse di pien diritto.

Si può, inoltre, procedere dalle società al sequestro ed alla vendita dei beni ipotecati, nelle forme ed alle condizioni prescritte dagli articoli seguenti:

§ I. *Del sequestro.*

Art. 29. In caso di ritardo del debitore, la società può, in virtù d'un'ordinanza resa, a richiesta, dal presidente del tribunale civile di prima instanza, e quindici giorni dopo intimazione, mettersi in possesso degli stabili ipotecati, a spese e rischio del debitore in ritardo.

Art. 30. Pendente la durata del sequestro, la società perceve, nonostante ogni opposizione o sequestro, l'ammontare dei redditi o raccolti, e l'applica per privilegio a soddisfare i termini scaduti delle annualità e delle spese.

Cotal privilegio prende posto subito dopo quelli che sono annessi alle spese fatte per la conservazione della cosa, alle spese di lavori agricoli e di seminagione, ed ai diritti dell'erario per la riscossione dell'imposta.

Art. 31. In caso di contestazione sul sequestro, si statuirà dal tribunale come in materia sommaria.

§ II. *Dell'espropriazione e della vendita.*

Art. 52. Nel medesimo caso di non pagamento d'un'annualità, ed ogniqualvolta in seguito a deterioramento dello stabile, o per qualsiasi altra cagione indicata negli statuti, il capitale integrale è divenuto esigibile, la vendita dello stabile può essere richiesta.

Se vi ha contestazione, si statuirà dal tribunale della situazione dei beni, come in materia sommaria.

Il giudizio non è suscettibile d'appello.

Art. 53. Per giungere alla vendita dello stabile ipotecato, la società di credito fondiario fa significare al debitore un'ingiunzione nella forma prevista dall'art. 673 del Codice di procedura civile.

Siffatta ingiunzione viene trascritta all'uffizio delle ipoteche della situazione dei beni.

In difetto di pagamento fra quindici giorni, si faranno, nelle sei settimane che seguono la trascrizione della detta ingiunzione, sei inserzioni in uno de' giornali indicati dall'art. 42 del Codice di commercio, e due apposizioni di affissi a quindici giorni d'intervallo.

Gli affissi si porranno:

Nella sala del tribunale del luogo ove la vendita si deve effettuare;

Alla porta della municipalità del luogo ove i beni sono situati;

E sulla proprietà, quando si tratta di un fabbricato.

La prima apposizione è denunziata fra otto giorni al debitore e ai creditori inscritti al domicilio da essi scelto nella inscrizione, con intimazione di prendere comunicazione del quaderno degli oneri.

Quindici giorni dopo l'adempimento di tali formalità, si procederà alla vendita all'incanto in presenza del debitore, ovvero, chiamatolo debitamente, innanzi al tribunale della situazione degli stabili o della maggior parte di essi.

Tuttavia, il tribunale, dietro richiesta presentata dalla società innanzi la prima inserzione, può ordinare che la vendita avrà luogo sia dinanzi ad un altro tribunale, sia nello studio di un notaio del cantone o del circondario in cui i beni sono posti. Questo giudizio non è suscettibile di appello. Non gli si può formare opposizione se non se nei tre giorni dalla significazione che se ne dee fare al debitore, aggiungendovi le proroghe di distanza.

Art. 34. A contare dal giorno della trascrizione dell'ingiunzione, il debitore non può alienare a discapito della società gli stabili ipotecati, nè gravarli di alcun diritto reale.

Art. 35. L'ingiunzione, gli esemplari del giornale contenente le inserzioni, i processi-verbali d'apposizione di affissi, l'intimazione di prendere comunicazione dei capitoli d'oneri e di assistere alla vendita, sono annessi al processo-verbale di aggiudicazione.

Art. 36. Le note ed osservazioni devono essere consegnate sul quaderno degli oneri, almeno otto giorni prima di quello della vendita.

Esse contengono la nomina di un procuratore, in casa di cui viene scelto domicilio di pien diritto, il tutto sotto pena di nullità.

Il tribunale è chiamato a decidere della contestazione con atto da procuratore a procuratore.

Il tribunale statuisce sommariamenie e in ultima instanza, senza che ne possa risultare ritardo veruno dell'aggiudicazione.

Art. 37. Se, nel fare la trascrizione dell'ingiunzione, esiste un sequestro anteriore praticato a richiesta di un altro creditore, la società di credito fondiario può, sino al deposito del quaderno d'incanto e dopo un semplice atto significato al procuratore che procede, fare addivenire alla vendita secondo il modo indicato ne' precedenti articoli.

Se la trascrizione dell'ingiunzione non è richiesta dalla società se non dopo il deposito del quaderno degli oneri, questa non ha più se non il diritto di farsi surrogare nelle instanze del creditore sequestrante, conforme all'art. 722 del Codice di procedura civile.

Non si accorda, se la società vi osta, alcuna proroga di aggiudicazione.

In caso di negligenza da parte della società, il creditore sequestrante ha il diritto di ripigliare le sue instanze.

Art. 38. Negli otto giorni dalla vendita, l'acquisitore è tenuto a versare, a titolo di provvisione, nella cassa della società l'ammontare delle annualità dovute.

Dopo i termini di subasta, il soprappiù del prezzo deve essere versato nella detta cassa sino alla concorrenza di quanto gli è dovuto, nonostante ogni opposizione, contestazione ed inscrizione de' creditori del contraente prestito, salva però la loro azione in ripetizione, se la società fosse stata indebitamente pagata a loro pregiudizio.

Art. 39. Se la vendita si fa per lotti, o se vi sono più acquisitori non cointeressati, ciascuno di essi non è tenuto anche ipotecariamente, rimpetto alla società, se non sino a concorrenza del suo prezzo.

Art. 40. La subasta ha luogo conforme agli art. 708 e seguenti del Codice di procedura civile.

Nel caso di vendita innanzi ad un notaio, essa si deve fare alla segreteria del tribunale, nel cui circondario l'aggiudicazione è stata pronunciata.

Art. 41. Quando vi ha luogo a reiterazione di subasta, vi si procede secondo il modo indicato dagli art. 33, 34, 35, 36 e 37 del presente decreto.

Art. 42. Tutti i diritti enumerati nel presente capitolo possono essere esercitati contro i terzi detentori, dopo denuncia dell'ingiunzione fatta al debitore.

Le instanze cominciate contro il debitore sono valevolmente continuate contr'esso sinché i terzi ai quali egli avesse alienato gli stabili ipotecati si siano fatti conoscere alla società. In tal caso, le instanze si proseguono contro i terzi detentori sulle ultime combinazioni, quindici giorni dopo l'intimazione.

Titolo V.

Disposizioni generali.

Art. 43. Le società di credito fondiario sono poste sotto la sorveglianza del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio e del Ministro delle finanze.

La scelta dei direttori è sottomessa all'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commencio.

Art. 44. È vietato alle società di fare operazioni all'infuori di quelle previste dal presente decreto.

Art. 45. Esse sono ammesse a deporre i loro fondi liberi al tesoro, sotto le condizioni determinate dal Governo.

Art. 46. I fondi degl'incapaci e dei Comuni possono venir impiegati nella compra di lettere di pegno:

Lo stesso dicasi dei capitali disponibili appartenenti agli

stabilimenti pubblici o di utilità pubblica, in tutti i casi in cui detti stabilimenti sono autorizzati a convertirli in rendite sullo Stato.

Art. 47. Le inscrizioni ipotecarie prese a profitto delle società di credito fondiario sono dispensate, durante tutta la durata del prestito, dal rinnovamento decennale prescritto dall'art. 2154 del Codice civile.

Art. 48. Gli statuti approvati conformemente alle disposizioni dell'art. 1.° indicano principalmente:

1.° Il modo con cui si deve procedere all'estimo del valore della proprietà;

2.° La natura delle proprietà che non possono essere ammesse come pegno ipotecario, ed il *minimum* del prestito che può essere fatto su ogni proprietà.

3.° Il *maximum* dei prestiti che possono essere fatti allo stesso mutuatario:

4.° Le tariffe pel calcolo delle annualità;

5.° Il modo e condizioni dei rimborsi anticipati;

6.° L' intervallo da stabilirsi tra il pagamento delle annualità dovute dai mutuatarii, ed il pagamento degl'interessi dalla società:

7.° Il modo di emissione e di ricompra ed il modo di rimborso delle lettere di pegno con o senza premii, nonchè il modo di annullazione delle lettere di pegno rimborsate:

8.° La costituzione di un fondo di guarentigia o di un fondo di riserva;

9.° I casi in cui vi sarà luogo allo scioglimento della società, nonchè le forme e condizioni della liquidazione;

10. Le cauzioni ed altre guarentigie da esigersi dai direttori, amministratori ed impiegati della società, nonchè il modo della loro nomina.

Art. 49. Un regolamento di pubblica amministrazione determina in ispecie:

1.° Il modo col quale è esercitata la sorveglianza della gestione e della contabilità;

2.° La pubblicità periodica da darsi agli stati di situazione ed alle operazioni sociali;

3.° La tariffa particolare degli onorarii dovuti ai pubblici uffiziali chiamati a concorrere ai varii atti ai quali può dar luogo lo stabilimento delle società di credito fondiario.

Art. 50. Il Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio, ed il Ministro delle finanze sono incaricati, ciascuno in quanto li concerne, dell'esecuzione del presente decreto.

Fatto al palazzo delle Tuileries, il 28 febbraio 1852.

LUIGI NAPOLEONE.

Per il Presidente:

Il Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio

F. DE-PERSIGNY.

(Estratto dal *Monitore universale* del 28 febbraio 1852)

Allegato n.° 12.

REGOLAMENTO

per le Società di credito fondiario.

Luigi Napoleone Presidente della Repubblica Francese,

Visto l'art. 49 del decreto del 28 febbraio 1852, il quale è così concepito:

« Un regolamento di pubblica amministrazione determina in ispecie:

» 1.° Il modo con cui è esercitata la sorveglianza della gestione e della contabilità delle società di credito fondiario:

» 2.° La pubblicità periodica da dare agli stati di situazione ed alle operazioni sociali »;

Sentito il Consiglio di Stato;

Dietro relazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio,

Abbiamo decretato e decretiamo quanto segue:

Della sorveglianza delle Società.

Art. 1.° Commissarii del Governo, nominati dal Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio, sono incaricati di sorvegliare la gestione e la contabilità delle società di credito fondiario.

Decreti ministeriali regolano le condizioni di capacità, il servizio, la classificazione e l'onorario di tali commissarii.

Art. 2.° Il commissario posto presso una società di credito fondiario è incaricato di vegliare all'esecuzione delle leggi, statuti e regolamenti.

Egli prende cognizione, ogniqualvolta lo crede utile, di

tutti i libri, registri e documenti, che gli sembrano atti ad illuminare la sua sorveglianza.

Egli può farsi presentare i fondi in cassa, ed i valori di ogni natura.

Egli ha il diritto di assistere alle sedute dell'assemblea generale, di farvi quelle osservazioni che crederà necessarie, e di domandarne l'inserzione nel processo-verbale.

Egli vigila specialmente a che l'ammontare delle lettere di pegno non oltrepassi, in verun caso, quello degl'impegni ipotecarii, ed a che le dette lettere vengano annullate senza indugio, nei casi previsti dagli statuti.

La società deve avvisarlo immediatamente d'ogni circostanza portante seco annullazione di lettere di pegno. I titoli annullati sono distrutti in sua presenza, e di cosiffatta operazione si stende processo-verbale.

Il commissario rende conto, almeno ogni tre mesi, al Ministro dei risultati di sua sorveglianza.

Art. 3. Le società di credito fondiario sono obbligate a trascrivere su d'un registro speciale, quotato, parafato e vidimato dal primo all'ultimo foglio, dal presidente del tribunale civile, le osservazioni o decisioni dell'amministrazione superiore, quand'essa ha creduto di doverlo loro prescrivere, e di comunicare il detto registro ad ogni azionista, portatore di lettere di pegno o mutuatario che lo chiegga.

In caso di rifiuto o di ritardo, il commissario del Governo fa egli stesso la trascrizione.

Le società sono pure obbligate a tenere que'libri o registri che l'amministrazione superiore giudica necessarii all'esercizio della sorveglianza.

Art. 4. Le società di credito fondiario sono sottomesse alla verificazione degl'ispettori delle finanze.

Cotali funzionarii portano le loro investigazioni sulla gestione e sulla contabilità dei detti stabilimenti. Essi si fanno presentare i libri, i registri e i documenti delle società, verificano la regolarità delle scritture e l'esattezza della cassa e del portafoglio.

Essi rendono conto della loro verificazione, e indirizzano i loro pareri e le loro proposte al Ministro di finanze. Quest'ultimo comunica le loro relazioni al Ministro dell'interno, il quale statuisce.

Art. 5. Una commissione speciale di otto membri, di cui quattro nominati dal Ministro dell'interno, e quattro dal Ministro di finanze, è creata per dare il parere su tutte le questioni che le saranno sottoposte relativamente alla gestione ed alla sorveglianza delle società di credito fondiario.

Tale commissione è presieduta dal Ministro dell'interno, o da un suo delegato.

Le funzioni di membro della commissione sono inconciliabili con quelle di commissario del Governo e di direttore, amministratore o censore d'una società di credito fondiario.

Art. 6.° Le comunicazioni dei commissarii del Governo e quelle degl'ispettori delle finanze sono poste sotto gli occhi della commissione.

Ogni anno essa indirizza al Ministro dell'interno una relazione particolareggiata sulle operazioni di ciascuna società, ed una relazione generale sulla situazione comparata dei vari stabilimenti.

Art. 7.° Se una società contravviene alle leggi, od agli statuti e regolamenti, ovvero se abusa dei diritti che le sono attribuiti, il Ministro dell'interno può provocare il ritiro immediato dell'autorizzazione.

Si statuirà sul ritiramento d'autorizzazione con un decreto promulgato nella forma dei regolamenti di pubblica amministrazione. Sino alla decisione definitiva, il Ministro può vietare alla società di fare nessuna nuova operazione.

Art. 8.° In ogni caso in cui vi è luogo alla liquidazione di una società di credito fondiario, il modo di liquidazione e la scelta de' liquidatori sono sottomessi all'approvazione del Ministro dell'interno.

In caso di ritardo della società a nominare i suoi liquidatori, ed a regolare il modo di liquidazione, ovvero se le sue deliberazioni a tal riguardo non sono approvate, vi si provvede d'ufficio dal Ministro dell'interno.

Art. 9. Le società di credito fondiario sono tenute a rimettere, ogni sei mesi, e conforme al modo indicato dall'amministrazione, un estratto del loro stato di situazione ai Ministri dell' interno e delle finanze, non che ai prefetti dei dipartimenti, alle camere di commercio e d' agricoltura, ed alle segreterie de' tribunali compresi nelle loro circoscrizioni.

Art. 10. Gli onorarii de'commissarii del Governo, non che le spese d'ogni natura risultanti dalla sorveglianza delle società di credito fondiario, saranno tacitate mediante un fondo speciale, alla cui formazione le dette società, sia quelle attualmente stabilite, sia quelle che si fonderanno nell'avvenire, concorrono in una proporzione che verrà determinata dal Ministro dell' interno, dell' agricoltura e del commercio.

Fatto al palazzo di Saint-Cloud, il 18 ottobre 1852.

LUIGI NAPOLEONE.

Pel Principe Presidente:
il Ministro dell' interno, dell'agricoltura e del commercio,
F. DE PERSIGNY.

ALLEGATO N.° 13.

DECRETO

28 *marzo* 1852.

LUIGI NAPOLEONE PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA FRANCESE,

Visto il decreto del 28 febbraio 1852;

Considerando che, per facilitare la costituzione delle società di credito fondiario, può essere utile di non sottomettere i mutuatarii alle prescrizioni assolute del § 2 dell'articolo 11 del decreto sottosegnato;

Dietro relazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio;

Decreta;

Art. 1.° Il Governo regolerà, per ogni società di credito fondiario, i limiti estremi della durata delle annualità, mediante le quali dovrà operarsi l'estinzione del debito.

Art. 2. Il Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio è incaricato dell'esecuzione del presente decreto.

Fatto al palazzo delle Tuileries, il 28 marzo 1852.

LUIGI NAPOLEONE.

Per il Principe Presidente,
Il Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio,

DE PERSIGNY.

Allegato n.° 14.

DECRETO

31 *dicembre* 1852.

Napoleone, per la grazia di Dio e la volontà nazionale, Imperatore dei Francesi, a tutti i presenti ed agli avvenire, salute.

Visto l'art. 14 del decreto del 28 febbraio 1852, sul credito fondiario;

Visto l'art. 2.° del regolamento di pubblica amministrazione, in data del 18 ottobre 1852, recante che il commissario del Governo posto presso una società è incaricato di vegliare all'esecuzione delle leggi, statuti e regolamenti, e specialmente di vegliare a che l'ammontare delle lettere di pegno non oltrepassi, in alcun caso, quello degl'impegni ipotecarii;

Dietro relazione del nostro Ministro segretario di Stato al dipartimento dell'interno, dell'agricoltura e del commercio;

Udito il Consiglio di Stato,

Abbiamo decretato e decretiamo quanto segue:

Art. 1.° Le disposizioni regolamentari, prescritte dal secondo, dal terzo, dal quarto e dal quinto § dell'art. 14 del decreto del 28 febbraio 1852, sono modificate come segue:

Le lettere di pegno non sono emesse se non se dopo essere state firmate e registrate;

Il *visto* è dato dal commissario del Governo.

Art. 2.° Il nostro Ministro segretario di Stato al dipartimento dell'interno, dell'agricoltura e del commercio, è incaricato dell'esecuzione del presente decreto.

Fatto al palazzo delle Tuileries, il 31 dicembre 1852.

NAPOLEONE.

Per l' Imperatore.

il Ministro Segretario di Stato al dipartimento dell' interno, dell' agricoltura e del commercio,

F. DE PERSIGNY.

Allegato n.° 15.

—

DECRETO

10 *dicembre* 1852.

NAPOLEONE, per la grazia di Dio e la volontà nazionale, Imperatore dei Francesi, a tutti i presenti ed agli avvenire, salute.

Dietro relazione del nostro Ministro segretario di Stato al dipartimento dell'interno, dell'agricoltura e del commercio;

Sentito il Consiglio di Stato,

Abbiamo decretato e decretiamo quanto segue:

Art. 1.° È approvata la convenzione passata il 18 novembre 1852 tra il nostro Ministro segretario di Stato al dipartimento dell'interno, dell'agricoltura e del commercio, e la Banca fondiaria di Parigi, che prenderà all'avvenire il titolo di *Credito fondiario di Francia.*

Art. 2. Il privilegio accordato a questa società col decreto del 28 scorso marzo, viene esteso a tutti i dipartimenti in cui non esistono *società di credito fondiario.*

La società potrà, salva l'approvazione del Governo, incorporare a sè le altre società di credito fondiario stabilite.

Art. 3. È concessa, in virtù del decreto del 27 scorso marzo, alla *Società del credito fondiario di Francia*, una sovvenzione di 10 milioni di franchi, che sarà versata proporzionalmente all'importanza dei mutui effettuati.

Art. 4. Prima del 1.° luglio 1853, si stabilirà in ogni dipendenza di corte imperiale una succursale od una direzione.

Lo stabilimento della succursale o direzione, sarà preventivamente sottoposto all'approvazione del nostro Ministro

segretario di Stato al dipartimento dell' interno, dell' agricoltura e del commercio.

Art. 5. Il nostro Ministro segretario di Stato al dipartimento dell' interno, dell'agricoltura e del commercio, ed il nostro Ministro segretario di Stato al dipartimento delle finanze, sono incaricati, ciascuno in quanto lo riguarda, dell' esecuzione del presente decreto.

Fatto al palazzo delle Tuileries, il 10 dicembre 1852.

NAPOLEONE.

Per l'Imperatore,
Il Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio,
F. DE PERSIGNY.

Allegato n.° 16.

CONVENZIONE

seguita tra il Ministro dell' interno, dell'agricoltura e del commercio, e la Banca fondiaria di Parigi, Società di credito fondiario.

Tra il sig. Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio, ed i sig. d'Eichtal, Emilio Pereire e Wolowski,

I due primi membri del consiglio d'amministrazione, e l'ultimo direttore della Banca fondiaria di Parigi, operanti per ed in nome del consiglio d'amministrazione della detta società e salva la ratificazione per parte dell' adunanza generale degli azionisti, è stato convenuto quanto segue:

Art. 1. Il privilegio accordato alla *Banca fondiaria di Parigi* col decreto del 28 scorso marzo è esteso a tutti i dipartimenti in cui non vi ha società di credito fondiario.

La *Banca fondiaria di Parigi* prende il nome di *Credito fondiario di Francia.*

Art. 2. Il capitale del *Credito fondiario di Francia* dovrà essere portato a 60 milioni di franchi, di cui 15 milioni saranno immediatamente soscritti all'infuori dei 10 milioni già emessi;

Cinque milioni potranno ancora essere emessi con decisione del consiglio d'amministrazione nel corso di un anno, ed il sovrappiù quando la società avrà raggiunto la cifra di 600 milioni d'affari, in modo che la cifra delle azioni emesse si mantenga nella proporzione di 5 milioni per ogni 100 milioni d'obbligazioni.

Art. 3. È accordata dal Governo alla società del credito

fondiario di Francia, in virtù del decreto del 27 marzo 1852 una sovvenzione di dieci milioni di franchi, che sarà versata proporzionalmente all'importanza dei mutui effettuati, conforme all'articolo seguente.

Art. 4. Il *Credito fondiario di Francia* s'impegna a prestare sopra ipoteca sino alla concorrenza di *duecento milioni* di franchi in ragione d'un'annualità di *cinque per cento*, che comprenderà l'interesse, l'ammortizzazione e le spese d'amministrazione, e che estinguerà il debito in cinquant'anni.

Pei mutui d'una durata minore, l'annualità sarà stabilita sulle stesse basi qui sopra indicate in guisa da corrispondere all'annualità di 5 per °/₀, fissata per 50 anni.

Art. 5. Dopo il collocamento dei 200 milioni qui sopra menzionati, la società continuerà a prestare, dietro le basi indicate nell'articolo precedente, anche quando, per procurarsi i fondi necessarii, essa fosse costretta ad allogare al servizio delle obbligazioni emesse sino alla concorrenza di un quarto, la parte che le è assegnata a titolo di spese d'amministrazione.

Art. 6. La somma di 200 milioni di franchi che la società s'impegna di prestare a termini dell'art. 4, sarà distribuita tra i varii dipartimenti proporzionatamente al debito ipotecario presentemente inscritto. Lo stato di questa distribuzione sarà sottoposto al Ministro dell'interno.

Questa proporzionalità cesserà per quelli fra i dipartimenti, in cui non si saranno formate, prima del 1.° gennaio 1854, domande di mutui ascendenti alla parte che loro sarà attribuita in virtù del presente articolo. La somma che resta libera per difetto di domanda in uno o più dipartimenti sarà ripartita nelle medesime proporzioni tra gli altri dipartimenti.

Art. 7. Quando l'annualità domandata ai mutuatarii non eccederà il saggio fissato dagli art. 4 e 5, i rimborsi anticipati si effettueranno sia in obbligazioni fondiarie al pari della stessa natura e dello stesso anno d'emissione dei titoli creati in rappresentazioue del mutuo, sia in numerario per una somma eguale a quella che la società dovrà pagare ai portatori delle sue obbligazioni in capitale e premio.

Nondimeno in quest'ultimo caso si farà facilitazione al mutuatario sull'ammontare totale del premio di 1 $^1/_2$ per $^0/_0$ per ogni anno trascorso dal mutuo sino al rimborso.

Il premio non potrà eccedere 20 per 100.

In tutti i casi di rimborso anticipato previsti dall'articolo presente, l'indennità allogata alla società dall'art. 75 degli statuti sarà ridotta a 2 per 100.

Non è derogato all'art. 80 degli statuti pei rimborsi anticipati che avranno luogo in caso di sinistri.

Art. 8. La società s'impegna inoltre in favore dei mutuatarii che vorranno riservarsi l'opzione di liberarsi per anticipazione in obbligazioni, conforme all'art 75 degli statuti od in numerario, senz'altro compenso di quello stipulato dal detto articolo a continuare a prestare mediante cinquanta annualità di fr. 5. 45 per $^0/_0$, o nella proporzione correlativa, se il termine è più breve, anche quando, per procurarsi i fondi necessarii essa fosse costretta ad abbandonare il quarto della somma allogata per ispese d'amministrazione.

Se la società si trovasse nella necessità di elevare l'annualità al dissopra del saggio di fr. 5. 45 per cinquant'anni o nella proporzione correlativa per un termine più breve, essa dovrebbe sempre abbandonare al mutuatario il quarto delle dette spese d'amministrazione.

Art. 9. Il benefizio che potrà essere realizzato dalla società sulla negoziazione delle obbligazioni sarà consacrato per metà alla composizione d' un fondo speciale di riserva, destinato a mantenere l'interesse al saggio il più favorevole ai mutuatarii.

Art. 10. Il presente trattato dovrà essere omologato con un decreto.

Fatto in doppio, a Parigi, il 18 *novembre* 1852.

Firmati: F. de Persigny,
Emilio Pereire, Ad. d'Eichtal, Wolowski.

Allegato n.° 17.

PROGETTO DI LEGGE DEL BELGIO.

(Approvato dalla Camera dei Rappresentanti).

Art. 1.° È instituito uno stabilimento di credito avente per iscopo di facilitare i prestiti sopra ipoteca e la liberazione dei debitori.

Esso è denominato: *Cassa di credito fondiario.*

Art. 2. Le operazioni della Cassa consistono:

1.° Nel rilasciare contro ipoteca *Lettere di pegno.*

2.° Nel ricevere le annualità;

3.° Nel servire gl'interessi delle somme prestate, e nell'operare la liberazione dei debitori mediante l'ammortizzazione dei capitali.

Art. 3. Le lettere di pegno sono di 100, 200, 500 e 1000 franchi.

Sono nominative od al portatore.

Fruttano un interesse del 4 p. °/₀ pagabile semestralmente.

Art. 4. Ogni mutuatario si obbliga verso la Cassa a pagare annualmente in due rate eguali, cinque e un quarto p. °/₀ del capitale nominale.

L'eccedente di questa annualità sopra l'interesse stabilito dall'art. 3, avrà la destinazione seguente: 1 p. °/₀ è affetto, il primo anno, alla creazione di un fondo di riserva, e gli anni susseguenti all'ammortizzazione del capitale:

Un ottavo per °/₀ è versato all'erario pubblico a titolo di dritti di registrazione e d'inscrizione:

Un ottavo p. °/₀ è ritenuto dalla Cassa per far fronte alle spese d'esazione e di amministrazione.

Il consiglio d'amministrazione può coll'autorizzazione del Governo, aumentare o diminuire quest'ultima parte dell'annualità, secondo i bisogni ai quali essa è destinata a provvedere con che l'annualità non possa però eccedere il 5 $^1/_2$ per $^0/_0$.

L'ordinanza autorizzando un aumento non sarà applicabile che ai prestiti effettuati dopo la sua pubblicazione.

Art. 5. L'annualità determinata dall'articolo precedente devesi pagare per quarantadue anni.

La metà d'ogni annualità deve essere pagata prima della fine del quinto mese del semestre.

Qualunque siasi somma non soddisfatta alla scadenza è di diritto passibile di un interesse del 2 $^1/_2$ p. $^0/_0$ per semestre. Questo interesse è dovuto per ogni semestre incominciato.

Art. 6. Il fondo di riserva formato della quota d'uno per $^0/_0$, menzionato all'art. 4, e dell'eccedente delle riscossioni sopra le spese, è destinato a riparare le perdite risultanti dalle operazioni.

Se esso è insufficiente, i sovventori contribuiscono a coprirne la deficienza fino alla concorrenza di tre annualità supplementarie; il soprappiù delle perdite, se ve ne sono, è sopportato dai creditori della Cassa.

In caso di ritardo dal canto dei mutuatarii, è provveduto ai bisogni del servizio col mezzo del fondo di riserva, con obbligo di restituzione a misura che si fanno gl'incassi.

Art. 7. Due volte all'anno la Cassa rimborsa lettere di pegno sino alla concorrenza delle somme disponibili a quest'oggetto.

Queste lettere sono designate dalla sorte, e rimborsate allo spirare del semestre che segue l'estrazione. Esse da quest'epoca non fruttano più interessi.

Art. 8. Il debitore può riscattare anticipatamente, sia con lettere di pegno, sia in numerario, le annualità o parte delle annualità scadute.

Queste annualità saranno scontate in ragione del 4 p. °/₀.

In caso di pagamento anticipato in numerario, il debitore buonifica alla Cassa gl'interessi della somma pagata sulla base del 4. p. °/₀ all'anno, sino al giorno in cui questa somma può essere applicata al rimborso delle lettere di pegno.

Art. 9. L'ipoteca consentita a favore della Cassa deve avere il primo grado.

Il prestito in lettere di pegno non può eccedere:

1.° Per le proprietà fabbricate e per i boschi, il quarto del loro valore;

2.° Per gli altri immobili, la metà.

Sono escluse le miniere, le mine, i cavi, le fornaci, le strade, le vie ferrate ed i canali.

Art. 10. I fabbricati devono essere assicurati contro l'incendio da una compagnia d'assicurazione aggradita dalla Cassa.

La cassa potrà trattare direttamente con le compagnie.

Nel caso ove la Cassa non faccia uso di questa facoltà, il debitore è obbligato a giustificare, alla sua richiesta, del pagamento del premio.

Il difetto del pagamento del premio al giorno della scadenza, od il difetto di giustificazione di questo pagamento, rende il debito esigibile senzachè sia mestieri di far decidere la perdita del dritto incorsa.

Art. 11. Il valore del pegno ipotecario non può essere inferiore a 1,000 franchi.

Art. 12. Il valore degli stabili della prima categoria è constatato da una perizia.

Non sono compresi nell'estimazione gl'immobili per destinazione, quand'anche fossero incorporati.

Il valore degli immobili della seconda categoria è determinato da un capitale formato da quaranta volte il reddito catastrale.

Tuttavia, se il proprietario mutuatario o il consiglio d'amministrazione della Cassa lo chiede, è deciso da due periti.

In ogni caso, la scelta dei periti appartiene alla Cassa, e le spese della perizia sono a carico del proprietario.

Art. 13. La Cassa regola il modo di coltivazione dei boschi sui quali è accesa l'ipoteca: essa può inoltre esigere che i tagli si operino sotto la sorveglianza dell'ammministrazione forestale, a spese del proprietario, che deve concertarsi a tal uopo con questa amministrazione.

Qualunque infrazione al detto metodo di coltivazione rende il debito esigibile.

Art. 14. La Cassa esamina le richieste di prestito col concorso del dicastero delle finanze.

Art. 15. L'atto d'obbligo è ricevuto da un notaio a scelta del mutuatario.

In virtù della copia di questo atto, la di cui consegna è constatata al registro di deposito, il conservatore del'e ipoteche prende d'uffizio, sotto la sua risponsabilità, l'inscrizione a favore della Cassa.

Art. 16. L'indomani del giorno di questa inscrizione, il conservatore dopo essersi assicurato che nessuna alienazione fu trascritta, nè alcuna inscrizione presa a pregiudizio della Cassa dalla data del certificato negativo annesso alla richiesta di mutuo, opera, contro ricevuta sotto soscrizione privata, il rilascio delle lettere di pegno al notaio che ha ricevuto l'atto.

Art. 17. Quando gl' immobili sono situati in diversi circondarii, il rilascio delle lettere di pegno, ha luogo all'uffizio del circondario in cui sono situati i beni di maggior valore, avuto riguardo alla stima fatta conformemente all'articolo 12.

Detto rilascio non ha luogo che dopo l'inscrizione dell'ipoteca nei diversi uffizi, ed in vista di un certificato da cui consti che le verificazioni prescritte dall'art. 16 si sono operate.

Questo certificato potrà essere trascritto sulla prima copia del contratto o sopra un'altra copia dell'atto d'obbligo.

Art. 18. Quando gl' immobili sono gravati da debiti, la Cassa, sulla richiesta del proprietario, negozia le lettere di pegno al corso della giornata, e ne impiega il ricavo al pagamento del credito, al rango del quale essa è surrogata.

Il pagamento fatto a saldo del proprietario gravato produce di pien diritto surrogazione della Cassa nei privilegi ed ipoteche dei creditori pagati.

Art. 19. Il proprietario può, nel caso previsto dall'articolo precedente, ed a sue spese, far citare i creditori di presentarsi all' ufficio della conservatoria delle ipoteche, al fine di ricevere le somme che loro sono dovute, nei dieci giorni che seguiranno la mora di un mese a principiare dalla data della citazione. Questa mora sarà aumentata di un giorno in ragione di tre miriametri di distanza. Però se il contratto stabilisce un domicilio per il pagamento o un termine più lungo in favore del creditore, questi potrà prevalersene.

Art. 20. I creditori che non si presentano nel termine stabilito per il pagamento, sono considerati come se rifiutassero le offerte.

Le somme rifiutate sono depositate alla cassa dei depositi e consegne.

Entro otto giorni il debitore fa assegnare i creditori in validità della consegna davanti il tribunale del luogo ove l'uffizio delle ipoteche è stabilito.

Il tribunale procede in via sommaria, e pronuncia definitivamente.

I tre ultimi paragrafi sono anche applicabili nel caso ove le offerte siano state fatte al domicilio stabilito per il pagamento. Però in questo caso l' assegnazione in validità della consegna sarà presentata davanti il tribunale del domicilio ove le offerte sono state fatte.

Art. 21. La consegna dichiarata valida opera la liberazione del debitore, e la surrogazione della Cassa in tutti i diritti dei creditori.

Art. 22. Il conservatore liquida col debitore sulla presentazione della sentenza emanata in forza di cosa giudicata.

Art. 23. Le inscrizioni, delle quali la Cassa ottenne il rango per cessione o surrogazione sono rinnovate, in suo nome, con una sola inscrizione per l'ammontare in principale ed accessorii delle somme a pagarsi dal mutuatario.

Art. 24. Le inscrizioni prese a vantaggio della Cassa sono dispensate da qualunque rinnovamento durante quarantacinque anni.

Art. 25. Il Governo è autorizzato ad effettuare le esazioni della Cassa per mezzo degli agenti del dicastero delle finanze.

Art. 26. L'azione ipotecaria della Cassa non è sospesa in verun caso, nonostante qualunque disposizione contraria alle leggi esistenti.

Art. 27. In aspettativa della riforma delle leggi sopra

l'espropriazione forzata, saranno applicate le seguenti disposizioni:

La Cassa non è soggetta alle formalità ordinarie dell'espropriazione forzata e dell'ordine.

Per giungere alla vendita degli stabili ipotecati per un suo credito, la Cassa fa notificare al debitore un ordine nella forma preveduta dall'art. 675 del Codice di procedura civile.

In difetto di pagamento nello spazio di quindici giorni, il debitore è citato davanti al tribunale del territorio dei beni, o della parte dei beni che presentano il maggior valore. Il tribunale ordina la vendita sotto l'osservanza delle forme prescritte dalla legge del 12 giugno 1816; la sua sentenza è inappellabile.

La citazione di cui al precedente paragrafo è inscritta per estratto sul registro di cui all'articolo 677 del Codice di procedura civile.

Eseguita quest'inscrizione, il debitore non può più, a pregiudizio dei diritti della Cassa, alienare gli stabili gravati d'ipoteca, sotto pena di nullità, senzachè sia mestieri di farlo decretare.

La Cassa fa notificare al debitore nel suo domicilio reale, ed agli altri creditori inscritti al domicilio eletto nell'inscrizione, il luogo, giorno ed ora nei quali sarà proceduto all'aggiudicazione, lasciando i termini assegnati dall'art. 72 del Codice di procedura.

L'aggiudicazione è stabilita con avvisi. Questi avvisi sono affissi venti giorni almeno prima di quello dell'aggiudicazione alla principale porta dei fabbricati di cui la vendita è instata, alla principale porta delle case comunali, dei luoghi ove i beni sono situati, ed a quella del notaio incaricato della vendita.

Quindici giorni almeno prima di quello indicato per la vendita, questa viene annunziata in uno dei giornali stampati nella provincia.

Art. 28. Durante quindici giorni dopo l'aggiudicazione, chiunque ha il diritto di fare una maggior offerta.

Il soprappiù non può essere al dissotto del decimo del prezzo principale dell'aggiudicazione. Essa è fatta per intimazione d'usciere, notificata al notaio che ha proceduto all'aggiudicazione, ed intimata alla Cassa ed all'aggiudicatario. L'aggiudicazione in conseguenza di offerta maggiore è fatta a richiesta della Cassa senza un nuovo appello al debitore ed agli altri creditori inscritti dallo stesso uffiziale pubblico, e nella stessa maniera della prima aggiudicazione.

Chiunque è ammesso a concorrere a quest' aggiudicazione che rimarrà definitiva, e non potra essere seguita da nessun'altra maggiore offerta.

Art. 29. In virtù d'un' ordinanza del presidente del tribunale sopra semplice domanda, l' acquisitore salda le annualità dovute alla Cassa, e le spese fatte da essa contro il debitore secondo la tassa del giudice.

L'acquisitore gode, per il pagamento delle annualità non scadute, delle dilazioni accordate al debitore originario.

In caso di vendita, se vi sono molti acquirenti non cointeressati, ciascun d'essi non sarà obbligato verso la Cassa, anche ipotecariamente, che della parte contributiva del suo prezzo. Ma non gode di alcuna dilazione per le annualità non scadute, in più dei limiti stabiliti dagli art. 5 e 8.

L'eccedente del prodotto della vendita è distribuito come di diritto.

Art. 30. Nel caso previsto dall'art. 2169 del Codice civile,

dopo l'adempimento delle formalità ch'esso prescrive, la vendita degli stabili ipotecati è instata dalla Cassa contro i terzi possessori, conformemente agli art. 27 e 29.

Art. 31. La Cassa può sempre impedire l'instanza in espropriazione cominciata da un altro creditore.

A quest'effetto essa fa citare la parte sequestrata senza ingiungere preavviso, come anche il creditore instando al domicilio eletto da questi per il sequestro, il tribunale ordina conformemente all'art. 27.

Allorquando l'instanza cominciata si estende a stabili non ipotecati a vantaggio della cassa, essa può essere continuata riguardo a questi stabili.

Se la Cassa non fa uso della facoltà che le è concessa, essa è nulladimeno soddisfatta sul prezzo della vendita, in conformità dell'art. 29.

Quest' articolo è ugualmente applicabile al prezzo da distribuirsi in caso di liberazione per fatto di alienazione volontaria, d'indennità d'espropriazione per utilità pubblca, d'indennità dovuta in forza di contratto di assicurazione, come a qualunque indennità, che sarebbe dovuta dei terzi in ragione della perdita o della deteriorazione dello stabile colpito d'ipoteca.

Art. 32. I litigi che potessero insorgere fra la Cassa ed i suoi debitori nei casi per i quali la procedura non è regolata dalla presente legge, saranno decisi in giudizio definitivo da due arbitri all' amichevole, nominati dalle parti nel circondario della situazione degli stabili ipotecati o della parte di questi stabili che presenta il maggior valore, in riguardo alla stima fatta conforme all'art. 12. In caso di disparità sarà proceduto conforme agli art. 1017 e seguenti del Codice di procedura civile.

Se l'una delle parti rifiuta di nominare degli arbitri, questi sono nominati d' ufficio dal tribunale civile dello stesso circondario.

La sentenza stabilisce la dilazione dell'arbitraggio che avrà effetto conforme al Codice di procedura.

Art. 33. La Cassa è autorizzata per tutto ciò che concerne l'amministrazione e l'impiego delle somme riscosse sui suoi debitori, ad affidare l'ufficio di cassiere alla Banca nazionale.

Art. 34. Il conto delle riscossioni e delle spese della Cassa è sottoposto al controllo della Corte dei conti.

Gli agenti del Dicastero delle finanze incaricati della riscossione delle annualità, ed il cassiere sono giustiziabili dalla detta Corte e sono sottoposti in ragione della loro parte rispettiva nelle operazioni della Cassa, a tutti gli obblighi che incumbono ai contabili dello Stato.

La Cassa ha contro di loro gli stessi privilegi ed ipoteche che l' erario pubblico, e malleverie somministrate a questo assicurano la loro gestione verso di essa, sempre salvo la preferenza all'erario.

Art. 35. La Cassa è diretta ed amministrata da un consiglio di amministrazione composto di un presidente e di quattro altri membri. Questo consiglio è nominato dal Re.

Il modo e le condizioni dell'intervenzione degl' interessati nella sorveglianza delle operazioni della Cassa saranno stabilite da decreto reale.

Art. 36. I membri del consiglio d'amministrazione non potranno, durante la durata delle loro funzioni, essere membri dell'una o dell'altra Camera, nè essere pensionati dallo Stato.

Un membro dell'una o dell'altra delle due Camere non può essere chiamato a far parte del consiglio d'amministra-

zione della cassa, che un anno almeno dopo la cessazione del suo mandato.

Un membro del consiglio d'amministrazione chiamato a far parte di una delle due Camere, non è ammesso a prestar giuramento che dopo aver dichiarato ch' egli elegge quest'ultimo mandato.

Art. 37. La Cassa è sorvegliata da sei commissarii, dei quali due sono nominati dal Re, due dal Senato, e due dalla Camera dei rappresentanti.

Le funzioni di membro della commissione sono gratuite.

La commissione è rinnovata per metà di tre anni in tre anni.

I membri uscenti possono essere rieletti.

Art. 38. Alla fine di ogni semestre, il consiglio d'amministrazione espone lo stato della cassa alla commissione di sorveglianza. Gli stati semestrali, come il conto annuo, sono pubblicati per mezzo del *Monitore*.

I commissarii sorveglianti verificano tutte le volte che lo giudicano utile, od almeno una volta per trimestre, la gestione del consiglio d'amministrazione.

Presentano ogni anno al Governo una relazione sopra le operazioni della Cassa.

Art. 39. Gli atti, documenti, e registri che saranno fatti e tenuti in adempimento della presente legge, sono esenti dalla formalità del bollo e dei dritti di registrazione, salvo le restrizioni seguenti:

Gli atti d'obbligo previsti dall'art. 15 sono soggetti al bollo.

Gli atti fatti in virtù dell' art. 20 sono vidimati per bollo, e registrati in debito. I dritti sono percepiti dal creditore succombente.

Qualunque atto fatto in nome della Cassa ed in virtù degli art. 27, 28, 29, 30, 31 e 32, sono vidimati per bollo e registrati in debito.

Art. 40. I salarii dei conservatori delle ipoteche per le diverse formalità a compiersi da essi in adempimento della presente legge, sono soddisfatti dai mutuatarii al momento del rilascio delle lettere di pegno o della liquidazione del loro prodotto.

Art. 41. Coloro che avranno contraffatto o falsificato le lettere di pegno autorizzate dalla presente legge, o che avranno fatto uso di queste lettere contraffatte o falsificate, o le avranno introdotte nel territorio belgico, saranno puniti coi lavori forzati.

Art. 42. Le Provincie, i Comuni, gli stabilimenti pubblici e le casse di deposito e consegne, sono autorizzate ad impiegare i loro capitali in lettere di pegno nominative, sotto le condizioni e formalità che loro sono rispettivamente imposte dalle leggi in vigore per l'impiego dei loro capitali.

Art. 43. Sarà provveduto da decreto reale, udito il consiglio di amministrazione e la commissione di sorveglianza, all'ordinamento dei servizi della cassa ed all'applicazione delle disposizioni della presente legge.

Il giorno dell'esecuzione della presente legge sarà fissato con decreto reale.

Allegato n.° 18.

OLANDA. — GRAN-DUCATO DI LUSSEMBURGO

PROGETTO DI LEGGE

Per l'instituzione di una Cassa di credito fondiario.

Art. 1.° È stabilita un'instituzione di credito avente per oggetto di facilitare i prestiti sopra ipoteca e la liberazione dei debitori. Essa è chiamata: *Cassa di credito fondiario.*

Art. 2. Le operazioni della Cassa consistono:

1.° Nel rilasciare, mediante ipoteca, lettere di pegno o di sicurtà;

2.° Nel riscuotere le annualità;

3.° Nel pagare gl'interessi delle somme prestate, ed effettuare la liberazione dei debitori coll'estinzione dei capitali.

Art. 3. Le lettere di pegno o di sicurtà sono di 100, 200, 500 e 1,000 franchi.

Sono nominative o al portatore.

Fruttano un interesse di 4 p. %, pagabile ogni semestre.

Art. 4. Ogni mutuatario si obbliga verso la Cassa a pagare annualmente, in due termini eguali, cinque e un quarto per % del capitale nominale.

Il soprappiù di quest' annualità sull'interesse stabilito dall' art. 3 riceve la seguente destinazione:

Uno per cento è consacrato, il primo anno, alla formazione di un fondo di riserva, e gli anni seguenti all'estinzione del capitale; un quarto per % è versato al pubblico erario, sia a titolo di diritti d'insinuazione e d'inserizione, sia per far fronte alle spese di riscossione e d'amministrazione.

Art. 5. L'annualità dal precedente articolo determinata deve essere pagata per quarantadue anni.

Debbe ogni metà di annualità essere soddisfatta prima dello spirare del quinto mese di ogni semestre.

Ogni somma non pagata alla scadenza è, di pien diritto, passibile di un interesse di 2 e 1/2 p. % per ogni semestre. Quest'interesse è dovuto per ogni semestre incominciato.

Art. 6. Il fondo di riserva formato dalla quota di 1 p. % menzionata all'art. 4, e dal soprappiù delle riscossioni sulle spese, è destinato a riparare le perdite risultanti dalle operazioni.

Se detto fondo è insufficiente, i mutuatarii coprono il *deficit* fino alla concorrenza di due annualità supplementarie. Il sovrappiù delle perdite, se ve ne ha, viene sopportato dai creditori della Cassa.

In caso di non pagamento per parte dei mutuatarii è provveduto ai bisogni del servizio col mezzo del fondo di riserva, con patto di restituzione a misura che si effettueranno le riscossioni.

Art. 7. Due volte l'anno la Cassa rimborsa lettere di pegno o di sicurtà fino alla concorrenza delle somme a tale effetto disponibili.

Queste lettere sono designate dalla sorte e rimborsate al fine del semestre che segue l'estrazione. A partire da quest'epoca, esse cessano di fruttare interesse.

Art. 8. Può ogni debitore rimborsare per anticipazione, sia in lettere di pegno, sia in numerario, le annualità, o una parte delle annualità non ancora scadute.

Saranno queste annualità scontate alla tassa di 4 per %.

In caso di anticipato pagamento in numerario, il debitore bonifica alla Cassa gl'interessi della somma, pagata al prezzo stabilito di 4 per % all'anno, fino al giorno in cui può tale somma essere applicata al rimborso delle lettere di pegno.

Art. 9. L'ipoteca consentita a profitto della Cassa debbe essere in primo ordine.

Il prestito in lettere di pegno non può eccedere:

1.° Pei fabbricati e pei boschi, il terzo del loro valore:

2.° Per gli altri immobili, la metà.

Sono escluse le mine, miniere, cave e fornaci, come pure le strade.

Art. 10. Debbono gli edifizi essere assicurati contro l'incendio da una società di gradimento della Cassa.

Potrà la Cassa direttamente trattare colle società.

Nel caso in cui la Cassa non si serva di tale facoltà, è tenuto il debitore a giustificare, a di lei richiesta, del pagamento del premio.

Il difetto di pagamento del premio al giorno della scadenza, o la mancanza di giustificazione di questo pagamento, rende esigibile il debito, senza che sia necessario di far pronunciare l'incorsa perdita di diritto.

Art. 11. Non può il valore del pegno ipotecario essere inferiore a 600 franchi.

Art. 12. Il valore degli immobili della prima categoria è determinato col mezzo di una perizia.

Non sono compresi nell'estimo gl'immobili per destinazione, anche quando sono incorporati.

Il valore degl'immobili della seconda categoria viene determinato da un capitale formato da quaranta volte la rendita catastrale.

Tuttavia, se il proprietario o il consiglio d'amministrazione della Cassa il richiede, viene determinato da periti.

In ogni caso la scelta de' periti appartiene alla Cassa, e le spese della perizia sono a carico del proprietario.

Art. 13. La Cassa regola il modo di coltura dei boschi sottoposti ad ipoteca; può essa inoltre esigere che abbia luogo il taglio sotto la vigilanza dell'amministrazione forestale, a spese del proprietario, che debbe accordarsi con quest'amministrazione.

Ogni infrazione al modo di coltivazione de' boschi rende il debito esigibile.

Art. 14. La Cassa pronuncia sulle domande di prestito col concorso dell'amministrazione generale delle finanze.

Art. 15. La scrittura d'obbligo sarà ricevuta da un notaio a scelta del mutuatario.

In virtù della copia di tale atto, la cui consegna è avverata al registro di deposito, il conservatore delle ipoteche prende d'ufficio, sotto la sua risponsabilità, inscrizione a profitto della cassa.

Art. 16. L'indomani del giorno di quest'inscrizione, il conservatore, dopo d'essersi accertato che non venne trascritta veruna alienazione, nè presa veruna inscrizione a pregiudizio della cassa, dalla data del certificato negativo unito alla domanda, opera, per ricevuta sotto scrittura privata, il rilascio delle lettere di pegno al notaio che ricevette l'atto.

Art. 17. Allorchè gl'immobili sono situati nella dipendenza di due circondarii, si opera il rilascio delle lettere di pegno all'uffizio, nella cui dipendenza trovasi la parte dei beni di un maggior valore, avuto riguardo alla valutazione fatta conforme all'art. 12.

Detto rilascio non è effettuato che dopo l'inscrizione dell'ipoteca nei due uffizi, e sull'esibizione d'un certificato in cui consti essere state fatte le verificazioni prescritte dall'art. 16.

Potrà questo certificato essere consegnato a piè della copia dell'atto di mutuo.

Art. 18. Quando gl'immobili sono gravati, la Cassa a richiesta del proprietario negozia le lettere di pegno al corso del giorno, e ne impiega il prodotto al pagamento dei crediti, all'ordine dei quali essa è surrogata.

Il pagamento fatto a quitanza del proprietario gravato, porta di pien diritto surrogazione a profitto della Cassa nei privilegi ed ipoteche dei creditori pagati.

Art. 19. Può il proprietario, nel caso dell'articolo precedente, ed a sue spese, far intimare ai creditori di presentarsi all'uffizio della conservatoria delle ipoteche, onde ricevere le somme ad essi dovute nei dieci giorni che seguiranno la mora di un mese, a contare dalla data dell'intimazione.

Sarà questa dilazione accresciuta di un giorno in ragione di tre miriametri di distanza. Tuttavia, se il contratto stipulasse un domicilio per il pagamento, o un più lungo termine in favore del creditore, potrebbe questi prevalersene.

Art. 20. I creditori, i quali non si presentano nel termine stabilito per il pagamento, sono riputati siccome ricusanti le offerte.

Le somme ricusate sono deposte alla Cassa dei depositi.

Negli otto giorni, il debitore fa citare i creditori in validità della consegna d'innanzi al tribunale del circondario in cui è stabilito l'uffizio delle ipoteche.

Procede il tribunale come in materia sommaria, e pronuncia in ultimo appello.

I tre ultimi paragrafi sono ugualmente applicabili nel caso in cui siano state fatte le offerte al domicilio stipulato per il pagamento. Tuttavia, in tal caso, la citazione in validità della consegna sarà portata innanzi al tribunale del domicilio dove si fecero le offerte.

Art. 21. La consegna, dichiarata valevole, opera la liberazione del debitore, e la surrogazione a profitto della Cassa in tutti i diritti dei creditori.

Art. 22. Il conservatore liquida col debitore sulla produzione del giudicio, passato in forza di cosa giudicata.

Art. 23. Le inscrizioni di cui ottenne la Cassa l'ordine per cessione o surrogazione, sono rinnovate in suo nome da una sola inscrizione per la somma totale in principale ed accessorii delle somme da pagarsi dal mutuatario.

Art. 24. Le inscrizioni, prese a profitto della Cassa, sono dispensate da ogni rinnovamento per quarantacinque anni.

Art. 25. Il Governo è autorizzato a far operare le riscossioni della Cassa dagli agenti dell'amministrazione delle finanze.

Art. 26. Non è sospesa in verun caso l'azione ipotecaria della Cassa, non ostante ogni disposizione contraria delle leggi esistenti.

Art. 27. La Cassa è dispensata dal seguire le forme ordinarie dell'espropriazione forzata e dell'ordine.

Per operare la vendita degl'immobili dati in pegno per guarentigia del mutuo, la Cassa fa notificare al debitore un ordine nella forma prevista dall'art. 2.° della legge del 24 ottobre 1844, n.° 2242.

In difetto di pagamento nei quindici giorni, viene il debitore citato innanzi al tribunale dove sono situati i beni, o la parte dei beni di maggior valore. Ordina il tribunale la

vendita mediante le forme prescritte dalla legge del 12 giugno 1816.

La citazione, enunciata al precedente paragrafo, viene inscritta per estratto sul registro di cui è fatta menzione nel l'art. 7 della precitata legge del 24 ottobre 1844. A partire da quest'inscrizione, più non può il debitore, a pregiudizio dei diritti della Cassa, alienare gl'immobili gravati d'ipoteca, sotto pena di nullità, senza che sia d'uopo il farla pronunciare.

La Cassa fa notificare al debitore, nel suo domicilio reale, ed agli altri creditori al domicilio eletto nell'inscrizione, il luogo, giorno ed ora in cui si procederà all'aggiudicazione, lasciando le dilazioni dall'art. 72 del Codice di procedura determinate.

L'aggiudicazione sarà annunziata con avvisi. Questi avvisi al pubblico sono affissi venti giorni almeno prima di quello dell'aggiudicazione, alla principale porta degli edifizi di cui si fa la vendita, alla principale porta delle case comunali dei luoghi in cui i beni sono situati, ed a quella del notaio delegato.

Quindici giorni almeno prima di quello per la vendita indicato, questa sarà annunziata in uno dei giornali che pubblicansi nel capo-luogo del circondario, e se non ve ne ha, in uno dei giornali stampati nel gran-ducato.

Art. 28. Durante quindici giorni dopo l'aggiudicazione, chiunque ha il diritto di fare una maggiore offerta. Questa non può essere minore del decimo del prezzo principale dell'aggiudicazione. Vien essa fatta per intimazione di usciere, notificata al notaio che ha proceduto all'aggiudicazione, e denunziata alla Cassa ed all'aggiudicatario. Viene l'aggiudicazione, in seguito a maggiore offerta, fatta a richiesta della

Cassa, senza nuovo appello al debitore ed agli altri creditori inscritti dal medesimo ufficiale pubblico, e nello stesso modo della prima aggiudicazione.

È ognuno ammesso a concorrere a questa aggiudicazione, che rimarrà definitiva, e non potrà essere seguita da nessuna altra maggiore offerta.

Art. 29. In virtù di un decreto del presidente del tribunale, sopra semplice richiesta, paga l'acquisitore le annualità dovute alla Cassa, e le spese da questa fatte contro il debitore, secondo il prezzo stabilito dal giudice.

Gode l'acquisitore, per il pagamento delle annualità non iscadute, delle more concesse al debitore originario.

In caso di vendita per lotti, se vi sono parecchi acquisitori non co-interessati, non sarà ciascuno di essi tenuto verso la Cassa, anche ipotecariamente, se non che della parte contributiva del suo prezzo. Ma non gode di alcuna dilazione, per le annualità non scadute, tranne nei limiti stabiliti dagli art. 5 e 8.

Il soprappiù del prodotto della vendita viene distribuito come di diritto.

Art. 30. Nel caso previsto dall'art. 2169 del Codice civile, e dopo l'adempimento delle formalità da esso prescritte; la vendita degl'immobili ipotecati viene dalla Cassa proseguita contro il terzo detentore, conforme agli articoli 27 e 29.

Art. 31. Può sempre la Cassa impedire l'instanza in espropriazione, da un altro creditore incominciata.

Ad un tale effetto, fa essa citare la parte sequestrata, senza precedente ordine, come pure il creditore instante, al domicilio da quest'ultimo eletto per il sequestro. Ordina il tribunale la vendita conforme all'art. 27.

Allorchè l'incominciata instanza si estende ad immobili non ipotecati a profitto della Cassa, può essere continuata per rispetto a quest'immobili.

Se non si serve la Cassa della facoltà ad essa accordata, è nulladimeno pagata sul prezzo della vendita, conforme all'art. 29. È del pari quest'articolo applicabile al valore da distribuire in caso di liberamento, in seguito ad alienazione volontaria, all'indennità d'espropriazione per causa di pubblica utilità, alla dovuta indennità in virtù del contratto d'assicurazione, siccome ad ogni indennità che sarebbe dovuta da terzi, in ragione della perdita o del deterioramento dell'immobile gravato d'ipoteca.

Art. 52. Le contestazioni che nascer potrebbero fra la Cassa e i suoi debitori, ne' casi pei quali non è la procedura regolata dalla presente legge, saranno senz'altro appello decise da due arbitri mediatori, nominati dalle parti nel circondario dove sono siti gl'immobili ipotecati, o la parte di questi immobili offrenti un maggior valore, avuto riguardo all'estimazione fatta conforme all'art. 12. In caso di disaccordo, sarà proceduto conforme agli art. 1017 e seguenti del Codice di procedura civile.

Se una delle parti ricusa di nominare gli arbitri, sono questi nominati d'ufficio dal tribunale civile dello stesso circondario.

Stabilisce il giudizio la dilazione dell'arbitrato, che sarà seguito conforme al Codice di procedura.

Art. 53. La cassa è autorizzata, per quanto concerne il maneggio e l'impiego delle somme riscosse sui di lei debitori, ad affidare il servizio di cassiere al ricevitore generale del gran-ducato.

Art. 34. Il conto delle esazioni e delle spese della Cassa è sottoposto al controllo della Camera dei conti.

Gli agenti dell' amministrazione generale delle finanze, incaricati della riscossione delle annualità, e il cassiere sono soggetti alla giurisdizione della detta Camera dei conti, e sottoposti in ragione della rispettiva loro parte nelle operazioni della cassa, a tutti gli obblighi che incumbono ai contabili dello Stato.

Gode la Cassa a loro carico dei medesimi privilegi ed ipoteche del pubblico erario, e le cauzioni somministrate a questo ultimo assicurano la loro gestione verso di essa, il tutto salvo la preferenza dell' erario.

Art. 35. È la Cassa diretta ed amministrata da un consiglio d'amministrazione, composto d'un direttore stipendiato e risponsabile, e di due consiglieri. Questo consiglio è nominato dal Re Granduca.

Il modo e le condizioni dell' intervento degl' interessati, nella sorveglianza delle operazioni della Cassa, saranno determinati da decreto reale granducale.

36. La Cassa è sorvegliata da due commissarii, l'uno dei quali è dal Re Granduca nominato, l'altro dalla Camera dei deputati.

Le funzioni di membro della commissione sono gratuite.

Sarà rinnovata la commissione ogni sei anni. I membri uscenti possono essere rieletti.

Art. 37. Alla fine di ogni semestre, il consiglio d'amministrazione espone la situazione della Cassa alla commissione di sorveglianza.

Le situazioni di ogni semestre, come pure un conto annuale, sono dal Memoriale pubblicati.

Verificano i commissarii sorveglianti, ogniqualvolta lo reputano utile, e almeno una volta per trimestre, la gestione del consiglio d'amministrazione.

Presentano ogni anno al Governo una relazione sulle operazioni della Cassa.

Art. 38. Gli atti, documenti e registri, che saranno fatti e tenuti in esecuzione della presente legge, sono affrancati dalla formalità del bollo e dai diritti di registrazione, salvo le seguenti restrizioni:

I contratti d'obbligo, dall'art. 15 preveduti, sono sottoposti al bollo.

Gli atti fatti in virtù dell'art. 20 sono autenticati per bollo, e registrati in debito; i dritti sono riscossi sul creditore soggiacente.

Tutti gli atti fatti in nome della Cassa, in virtù degli art. 27, 28, 28, 30, 31 e 32, sono pure autenticati per bollo, e registrati in debito.

Art. 39. Gli stipendii dei conservatori delle ipoteche, per le diverse formalità da adempiersi da loro, in esecuzione della presente legge, sono dai mutuatarii pagati al momento del rilascio delle lettere di pegno, o della liquidazione del loro prodotto.

Art. 40. Coloro che avranno contraffatte o falsificate le lettere di pegno, autorizzate dalla presente legge, o che avranno fatto uso di queste lettere contraffatte o falsificate, o le avranno introdotte nel territorio granducale, saranno puniti coi lavori forzati a tempo.

41. I Comuni ed i pubblici stabilimenti sono autorizzati ad impiegare i loro capitali in lettere di pegno nominative, sotto le condizioni e formalità che sono loro rispettivamente imposte dalle leggi in vigore per l'impiego dei loro capitali.

Art. 42. Sarà creata una Cassa di risparmio ed una Cassa generale delle pensioni, i di cui statuti saranno da noi decretati, e i cui fondi disponibili saranno alla Cassa del credito fondiario collocati.

Art. 43. Nel caso in cui gl'impieghi da farsi alla Cassa del credito fondiario tanto dai privati che dagli stabilimenti qui sopra mentovati, e dai Comuni, non bastassero ai prestiti da farsi dalla medesima Cassa, viene il Governo autorizzato a fare acquisto di lettere di pegno o di malleveria, col mezzo di carta monetata, da emettersi sino a dovuta concorrenza, ma il cui totale ammontare non potrà oltrepassare due milioni e mezzo.

Questa carta monetata avrà corso legale nelle pubbliche casse, e sarà guarentita dalla ipoteca risultante dalle lettere di pegno o di sicurtà.

Ne sarà da noi stabilita la denominazione.

Art. 44. Detta carta monetata sarà ritirata dalla circolazione, a misura che le annualità rimborseranno i prestiti, e a misura che i fondi particolari si scambieranno contro le lettere di pegno, di cui avrà il Governo pagato l'ammontare.

Art. 45. Il Governo, come proprietario di lettere di pegno, sarà sotto ogni aspetto assimilato ai privati, eccetto che dovrà tenere queste lettere di pegno in deposito per guarentire la carta monetata in circolazione.

Art. 46. Oltre le operazioni mentovate all'art. 2.° succitato, potrà la Cassa di credito fondiario incaricarsi essa medesima, a richiesta degl'interessati, di negoziare le lettere di pegno da lei rilasciate, senza che v'abbia luogo all'applicazione dell'art. 18.

Art. 47. Sarà provveduto, per decreto reale granducale, sentiti il consiglio di amministrazione e la commissione di sorveglianza, all'ordinamento dei servizi della Cassa, ed alla applicazione delle disposizioni della presente legge.

Il giorno in cui verrà posta ad esecuzione la presente legge, sarà da decreto reale granducale stabilito.

ALLEGATO N.° 35.

LEGGE

per la purgazione delle ipoteche legali conosciute rispetto alle società di credito fondiario.

(Estratta dal *Moniteur* del 20 giugno 1853).

NAPOLEONE, per la grazia di Dio e per volere della Nazione, Imperatore dei Francesi ec.

Il Corpo legislativo adottò il seguente progetto di legge:

Art. 1.°

Il capitolo primo del titolo quarto del decreto 28 febbraio 1852 viene modificato nella seguente conformità:

CAPITOLO PRIMO.

Della purgazione.

Art. 19. Per purgare le ipoteche legali conosciute, un estratto dell'atto costitutivo d'ipoteca a profitto della società di credito fondiario debbe significarsi

Alla moglie ed al marito;

Al tutore ed al protutore del minore o dell'interdetto;

Al minore emancipato ed al suo curatore;

A tutti i creditori non inscritti aventi ipoteca legale.

Art. 20. L'estratto dell'atto costitutivo d'ipoteca contiene, sotto pena di nullità, la data del contratto, l'indicazione del nome, cognome, professione e domicilio del mutuatario, la designazione dello stato del fondo, e dell'ammontare del prestito.

Porta inoltre l'avvertimento che, per conservare rispetto

alla società di credito fondiario il rango d'ipoteca legale è necessario farla inscrivere entro i quindici giorni, a partire da quello della significazione, oltre i termini concessi per le distanze.

Art. 21. La significazione debbe esser fatta in persona alla moglie, se il mutuatario è suo marito.

Può tuttavia esser fatta al domicilio della moglie, se questa, sotto qualunque regime sia stato contratto il matrimonio, fu presente al contratto di prestito, e se ricevette dal notaio l'avviso che, per conservare rispetto alla società di credito fondiario il rango della sua ipoteca legale, è tenuta a farla inscrivere entro quindici giorni a datare dalla significazione, oltre i termiui concessi per le distanze.

L'atto di prestito debbe far menzione di questo avviso dato, sotto pena di nullità, della purgazione rispetto alla moglie.

Art. 22. Se la moglie non fu presente al contratto o non ricevette l'avviso del notaio, e se la significazione non fu fatta che al domicilio, dovranno osservarsi tutte le formalità necessarie per la purgazione delle ipoteche legali non conosciute.

Art. 23. Se il mutuatario, al momento che contrae l'imprestito, è tutore d'un minore o d'un interdetto, la significazione debbe farsi al protutore od al giudice di pace della località, deve si è aperta la tutela.

Entro quindici giorni a partire da questa significazione il giudice di pace convoca il consiglio di famiglia in presenza del protutore.

Questo consiglio delibera sulla questione, se l'inscrizione debba esser presa. Se la deliberazione è affermativa, l'ipo-

teca viene inscritta dal protutore sotto la sua risponsabilità, dai congiunti od amici del minore o dal giudice di pace entro quindici giorni a datare dalla deliberazione.

Art. 24. Per purgare le ipoteche legali non conosciute, l'estratto dell'atto costitutivo d'ipoteca debb'essere notificato al procuratore imperiale presso il tribunale del circondario del domicilio del mutuatario, ed al procuratore imperiale presso il tribunale del circondario in cui è situato il fondo.

Questo estratto debb'essere inserito, colla menzione delle significazioni fatte, in uno dei giornali designati per la pubblicazione degli annunzi giudiziarii del circondario in cui è situato il fondo.

L'inscrizione debb'essere presa entro quaranta giorni a partire da tale inserzione.

Art. 25. La purgazione, in difetto d'inscrizione, viene operata entro i termini fissati dagli articoli precedenti.

Essa conferisce alla società di credito fondiario la priorità sulle ipoteche legali.

Questa purgazione non profitta ai terzi, i quali rimangono assoggettati alle formalità prescritte dagli art. 2193, 2194 e 2195 del codice napoleonico.

Art. 2.°

La purgazione resa obbligatoria per le società di credito fondiario dall'art. 8 del decreto 28 febbraio 1852, per lo avanti resta facoltativa.

Art. 3.°

Se il fondo è gravato d'inscrizioni per ipoteche consentite per ragione di garanzia d'evizione o di rendite vitalizie, la società di credito fondiario può tuttavia imprestare, purchè l'ammontare del mutuo, aggiunto ai capitali inscritti,

non ecceda la metà del valore dello stesso fondo, a norma dell'art. 7 del decreto 28 febbraio 1852.

Art. 4.°

L'ipoteca consentita in favore d'una società di credito fondiario per il contratto condizionale del prestito, prende rango dal giorno dell'inscrizione, quantunque i valori sieno versati posteriormente.

Art. 5.°

Le società di credito fondiario possono valersi contro del mutuatario dei diritti e dei mezzi esecutivi che sono loro attribuiti in forza del decreto 28 febbraio 1852 e della presente legge, anche per la restituzione delle somme da loro pagate ad un creditore, affine d'essere surrogate alla sua ipoteca.

Art. 6.°

Il numero delle inserzioni richieste dall'art. 33 del decreto 28 febbraio 1852, viene ridotto a tre.

L'intervallo di tempo fra ciascuna inserzione vuol essere almeno di dieci giorni.

Art. 7.

Le disposizioni dell'art. 38 dello stesso decreto sono applicabili ad ogni compratore, sia sopra alienazione volontaria, sia sopra sequestro immobiliare.

Art. 8.°

L'art. 24 del decreto 28 febbraio 1852 è abrogato.

SEZIONE TERZA.

DOCUMENTI

relativi alle instituzioni attuate in Francia.

Lo scopo di questi documenti essendo non solo di somministrare dati per la discussione del progetto di legge presentato dal Governo alla Camera elettiva, ma eziandio di rendere popolari le nozioni circa le instituzioni di credito fondiario, e di agevolare la formazione di società nel nostro paese, abbiamo divisato di dare in questa sezione non solo gli statuti delle società attuate e che si stanno attuando in Francia, ma eziandio un progetto di statuto per una società di mutuatarii ed un altro per una banca fondiaria propriamente detta.

A noi pare che nello stesso modo che abbiamo riportato nella 1.ª sezione gli statuti dei tre tipi delle instituzioni di credito fondiario della Germania, utile cosa

sia per il lettore il poterle raffrontare con i tre tipi delle stesse instituzioni attuate od attuabili in Francia.

Abbiamo in conseguenza nell'allegato n.° 19 data la traduzione degli statuti della Società di credito fondiario di Francia, corredandola non solo delle modificazioni nei medesimi introdotte dopo la convenzione seguita tra il Governo e la Società, ma eziandio delle tavole di ammortizzazione, del modulo per le richieste di mutuo, e di un documento sopra le richieste che in data 12 aprile scorso erano già pervenute alla Società.

Nell'allegato n.° 20 riferiamo gli statuti della Cassa di credito fondiario di Marsiglia, ed in quello n.° 21 il progetto di statuti della Società di Nevers in corso di approvazione. Sebbene poche sieno le varianti fra questi statuti, ci pare necessario darle in estenso onde si possa apprezzare il sistema che ha prevalso in Francia. Quantunque, come abbiamo rilevato, molte difficoltà debba incontrare fra noi lo stabilimento di società mutue, siccome sarebbe tuttavia desiderabile che queste potessero costituirsi, abbiamo nell'allegato n.° 22 riputato utile dare per intiero la traduzione di un progetto di statuti di una società di mutuatarii compilato pel Governo francese dal sig. Josseau.

Finalmente, e come compimento dei tre tipi principali delle instituzioni di credito fondiario, e come oggetto se non altro di studio, diamo nell'allegato n.° 23 un progetto di statuti per una banca fondiaria propriamente detta, elaborato dal sig. Martin du Loiret, e che

è incontrastabilmente una delle migliori proposte per siffatto genere d'instituzioni.

A compimento di questa sezione abbiamo in ultimo creduto utile il riprodurre la tavola degl'interessi composti che si trova nella relazione della Commissione dell'Assemblea legislativa francese.

Allegato n.° 19.

STATUTI

della Società di Credito fondiario di Francia.

Titolo primo.

Costituzione della società. — Suo scopo. — Sua denominazione. — Sua durata. — Sua sede.

Art. 1.° I comparenti fondano colle presenti, salva l'approvazione del Governo, una società anonima, che esisterà fra tutti i proprietarii delle azioni create qui appresso.

Art. 2. La società ha per iscopo:

1.° Di prestare sopra ipoteca, ai proprietarii di stabili situati, in tutti i dipartimenti dove non esistono società di credito fondiario, ed in quelli le cui società saranno, coll'autorizzazione del Governo, incorporate al *Credito fondiario di Francia* (1), capitali riscattabili dai mutuatarii per mezzo di annualità, comprendendo gl'interessi, l'ammortizzazione e le spese di amministrazione;

2.° Di applicare, con permesso del Governo, ogni altro sistema avente per oggetto di facilitare i mutui su stabili e la liberazione dei debitori;

3.° Di creare, per un valore eguale a quello degl'impegni ipotecarii soscritti a suo profitto, delle obbligazioni producenti un annuo interesse, rimborsabili mediante estra-

---

(1) Sono soli eccettuati attualmente i dipartimenti della Nièvre, Cher, Allier, Bouches du Rhône, Var, e Basses-Alpes.

zione a sorte, con o senza tutti i premii, e portanti il titolo di *obbligazioni fondiarie*;

4.° Di negoziare cotali obbligazioni;

5.° Di ricevere in deposito, senza interesse, le somme destinate ad essere convertite in *obbligazioni fondiarie.*

Art. 3. La società prende la denominazione di *Credito fondiario di Francia;*

Art. 4. La durata della società è di novantanove anni, a datare dalla omologazione dei presenti statuti.

Art. 5. La sua sede ed il suo domicilio sono stabiliti in Parigi.

Titolo II.

Apporto della concessione.

Art. 6. I comparenti apportano alla società e le abbandonano, senza riserva ed allo stesso titolo che l'hanno ricevuto eglino stessi, il beneficio dell'autorizzazione che loro fu accordato dal decreto del 28 marzo 1852.

Il decreto del 10 dicembre 1852 ha esteso il beneficio di tale primiera autorizzazione.

In conseguenza, la società resta surrogata ai diritti ed ai vantaggi risultanti da simile decreto, sott'obbligo di uniformarsi agli obblighi da esso imposti.

Titolo III.

Fondo sociale. — Azioni. — Versamenti.

Art. 7. Il fondo sociale è fissato a sessanta milioni di franchi.

Esso è allogato alla garanzia degl'impegni sociali, e specialmente delle obbligazioni fondiarie.

Art. 8. Il fondo sociale si divide in 120,000 azioni di 500 franchi ciascuna.

Una prima serie di 20,000 azioni è sola emessa, quanto al presente.

Tali azioni sono ripartite tra i soscrittori qui sotto nominati, nelle proporzioni che seguono.

(Seguono i nomi de' soscrittori).

Art. 9. Le rimanenti azioni saranno successivamente emesse, dietro decisione del consiglio d'amministrazione, a man mano dei bisogni della società, in guisa che il fondo di garanzia si mantenga nella proporzione di almeno cinque milioni per ogni cento milioni di obbligazioni emesse.

Le nuove azioni non possono essere rilasciate al dissotto del pari.

Art. 10. I portatori delle azioni anteriormente emesse hanno un diritto di preferenza, nella proporzione dei titoli da essi posseduti, alla sottoscrizione al pari delle azioni da emettere.

Quelli fra di loro, i quali non hanno un numero d'azioni sufficiente per ottenerne almeno una nella nuova emissione, possono riunirsi per esercitare il loro diritto.

Un regolamento, fatto dal consiglio d'amministrazione, determina i termini e le forme con cui il beneficio delle disposizioni che precedono può essere reclamato.

Art. 11. I titoli definitivi di azioni sono al portatore.

Le azioni si trasmettono per semplice consegna.

Esse vengono estratte da un registro a matrice, numerizzate, e rivestite della firma di due amministratori e di quella del direttore.

Esse portano il bollo della società.

Art. 12. Ogni azionista può deporre i suoi titoli nella cassa sociale, e reclamare in iscambio una ricevuta nominativa.

Il consiglio d'amministrazione regola la forma delle ricevute e i diritti a cui il deposito può dare luogo a vantaggio della società.

Art. 13. Ogni azione dà diritto, nella proprietà dell'attivo sociale e nella divisione dei benefizi, ad una parte proporzionata al numero delle azioni emesse.

Art. 14. Ogni azione è indivisibile.

La società non riconosce se non un proprietario per un'azione.

Art. 15. I diritti e le obbligazioni annesse all'azione seguono il titolo, in qualsiasi mano ei passi.

Il possesso di un'azione porta seco di pien diritto adesione agli statuti della società ed alle decisioni dell'assemblea generale.

Art. 16. Gli eredi o creditori di un'azionista non possono, sotto qualsiasi pretesto, provocare l'apposizione dei suggelli sui beni e sui valori della società, domandarne la divisione o la licitazione, nè mischiarsi in alcun modo nella sua amministrazione. Essi debbono, per l'esercizio dei loro diritti, riferirsene agli inventarii sociali ed alle deliberazioni dell'assemblea generale.

Art. 17. L'ammontare delle azioni è pagabile a Parigi, nei termini che sono fissati dal consiglio d'amministrazione.

Per le ventimila azioni attualmente firmate, i versamenti avranno luogo come segue:

Dieci per cento, ossia 50 franchi per azione, nel momento stesso della sottoscrizione;

Quaranta per cento, ossia 200 franchi, venti giorni dopo l'inserzione nel *Monitore*, del decreto di autorizzazione dei presenti statuti;

E gli ultimi cinquanta per cento, conforme agli appelli fatti dal consiglio d'amministrazione, mediante annunzi inserti un mese prima in due dei giornali di Parigi designati per la pubblicazione legale degli atti di società.

Questi ultimi cinquanta per cento dovranno essere chiamati in totalità, quando la cifra dei mutui avrà raggiunto cinquanta milioni, od al più tardi, nel termine d'un anno a datare dal decreto che approva i presenti statuti.

Art. 18. Il primo versamento è constatato con semplice ricevuta non negoziabile.

All'epoca del secondo versamento, si rimette al sottoscrittore un certificato provvisorio portante un numero d'ordine, e su cui i pagamenti ulteriori sono inscritti, tranne l'ultimo, il quale si constata collo scambio del certificato provvisorio contro il titolo definitivo dell'azione.

Art. 19. Il titolo provvisorio si negozia con un trasferimento inscritto sui segistri della società, e firmato dal cedente e dal cessionario.

La menzione del trasferimento vien fatta sul dosso del titolo dal direttore della società.

La società può esigere che la firma delle parti sia certificata da un agente di cambio.

Il sottoscrittore primitivo ed i suoi cessionarii restano impegnati sino al pagamento integrale dell'azione.

Art. 20. Ogni somma il cui pagamento è ritardato, porta seco interesse di pien diritto a pro della società, in ragione del cinque per cento all'anno, a datare dal giorno dell'esigibilità, senza domanda in giustizia.

Art. 21. In difetto di versamento alla scadenza, i numeri dei titoli in ritardo sono pubblicati come difettosi, nei due

giornali designati sotto l'art. 17. Quindici giorni dopo tale pubblicazione, la società ha il diritto di far procedere alla vendita delle azioni, alla borsa di Parigi, pel ministero di un agente di cambio, per conto ed a rischio e pericolo del moroso.

Cotale vendita può essere fatta in massa o al minuto, sia in uno stesso giorno, sia ad epoche successive, senza intimazione e senza alcuna formalità giudiziaria.

I certificati provvisorii delle azioni così vendute divengono nulli di pien diritto; se ne rilascieranno dei nuovi agli acquisitori, sotto i medesimi numeri.

Ogni certificato che non porta menzione regolare dei versamenti esigibili, cessa di essere negoziabile.

Questa condizione è menzionata sui titoli provvisorii.

Le misure autorizzate dal presente articolo non pongono ostacolo all'esercizio simultaneo, per parte della società, dei mezzi ordinarii di diritto.

Art. 22. Il prezzo derivante dalla vendita, deduzione fatta dalle spese, appartiene alla società, e s'imputa, nei termini di diritto, su quanto è ad essa dovuto dall'azionista espropriato, il quale rimane passibile della differenza, se vi è *deficit*, ma che profitta dell'eccedente, se ve ne esiste.

Art. 23. Gli azionisti non sono impegnati se non sino a concorrenza del capitale di ogni azione. Fuori di ciò, ogni appello di fondi resta vietato.

Titolo IV.

Consiglio d'amministrazione. — Direttore. — Censori.

Art. 24. La società è amministrata da un consiglio. Un direttore è incaricato dell'esecuzione delle sue decisioni.

Le operazioni sono sorvegliate da censori.

Art. 25. Il consiglio d'amministrazione si compone di venti membri nominati dall'assemblea generale degli azionisti.

Esso si rinnova per quinto ogni anno.

I membri uscenti sono designati dalla sorte pei quattro primi anni, indi per ordine di anzianità.

Eglino possono sempre essere rieletti.

Art. 26. In caso di vacanza, il consiglio provvede provvisoriamente alla surrogazione.

L'assemblea generale nella sua prima riunione procede all'elezione definitiva.

L'amministratore così nominato in surrogazione d'un altro non resta in funzione se non durante il tempo che rimaneva a decorrere dall'esercizio del suo predecessore.

Art. 27. Ogni amministratore deve, negli otto giorni dopo la sua nomina, deporre nella cassa della società cinquanta azioni che restano inalienabili pendente la durata delle sue funzioni.

Art. 28. Le funzioni degli amministratori sono gratuite.

Essi ricevono delle tessere di presenza, il valore delle quali è fissato dall'assemblea generale.

Art. 29. Ogni anno, il consiglio nomina, fra i suoi membri, un presidente e tre vice-presidenti.

In caso d'assenza del presidente e dei vice-presidenti, egli designa, per ogni seduta, quello dei membri presenti, il quale deve adempiere le funzioni di presidente.

Il presidente e i vice-presidenti possono sempre essere rieletti.

Art. 30. Il consiglio d'amministrazione si riunisce alla sede sociale così sovente che l'interesse della società lo esige, ed almeno due volte al mese.

Art. 32. La presenza di sette membri almeno è necessaria per la regolare composizione del consiglio.

I nomi dei membri presenti sono constatati in capo al processo-verbale della seduta.

Art. 33. Le deliberazioni si prendono a maggioranza dei membri presenti. In caso di divisione, il voto del presidente è preponderante.

Allorchè la maggioranza non è formata di almeno cinque membri, la minoranza può chiedere il rinvio ad un' altra seduta. In questo caso, le convocazioni indirizzate ai membri del consiglio d'amministrazione fanno conoscere l'oggetto della deliberazione, e, a questa nuova seduta, la deliberazione è presa alla semplice maggioranza.

Nessuno può votare per procura in seno al consiglio.

Art. 33. Le deliberazioni sono constatate da processi-verbali inscritti sovra un registro tenuto alla sede della società, e firmati dal presidente e da due altri amministratori.

Le copie e gli estratti di tali deliberazioni, da prodursi in giustizia od altrove, sono certificati dal presidente del consiglio o dal membro che ne adempie le funzioni.

Art. 34. Per derogazione all'art. 25, il primo consiglio d'amministrazione si comporrà dei signori,

(Seguono i nomi).

Essi hanno facoltà di aggiungersi i membri che debbono compiere con essi il numero fissato dall'art. 25.

Art. 35. Il rinnovamento di questo primo consiglio non comincierà se non se a datare dal sesto anno sociale.

Esso si opererà secondo il modo stabilito dall'art. 25.

Art. 36. Il consiglio ha i poteri i più estesi per l'amministrazione degli affari della società, e specialmente :

Esso autorizza, colle sue deliberazioni, ogni trattato, transazione, compromesso, ritiro di fondi, trasferimento di rendite sullo Stato ed altri valori, mutui dietro deposito di obbligazioni fondiarie della società, compre di oggetti mobiliarii, di crediti ed altri diritti incorporali pel ricuperamento dei crediti della società, cessioni dei medesimi diritti, con o senza garanzia, posposizioni d'ipoteche, abbandoni d'ogni diritto reale o personale, cancellazione di opposizione o d'inscrizioni ipotecarie, con o senza pagamento; infine ogni azione giudiziaria tanto domandando che difendendo.

Esso autorizza la compra, se vi è luogo, di beni stabili, per porvi la sede della società, non che la spesa della mobiglia e quelle di primo stabilimento:

Esso autorizza egualmente l'acquisto per aggiudicazione, di stabili, per assicurare il ricuperamento dei crediti della società.

Nondimeno, questa non potrà rendersene aggiudicataria per una somma eccedente il quarto dell'ammontare del suo credito in capitale, interessi in ritardo ed accessorii;

Esso finalmente autorizza, all'amichevole od all'asta pubblica, la vendita e lo scambio degli stessi beni, purchè in caso di scambio il quantitativo da pagarsi dalla società non ecceda il quarto del valore dello stabile scambiato.

Esso fissa le condizioni generali dei contratti, e pronuncia sull'ammissione o sul rigetto d'ogni domanda di mutuo.

Esso autorizza la compra delle obbligazioni della società, e le anticipazioni su deposito d'obbligazioni fondiarie d'altre compagnie di credito fondiario.

Esso determina l'impiego dei fondi liberi nei limiti qui sopra determinati.

Esso fa i regolamenti della società.

Esso autorizza le spese dell'amministrazione.

Esso nomina il direttore, e lo revoca nelle forme prescritte dall'art. 39.

Esso nomina, dietro proposta del direttore, i vice-direttori, gli agenti e gl'impiegati della società.

Esso li revoca.

Esso determina le loro attribuzioni.

Esso fissa i loro onorarii, salarii e gratificazioni, e, se vi è luogo, il montare delle loro cauzioni. Esso ne autorizza la restituzione.

Esso salda i conti che devono sottoporsi all'assemblea generale.

Esso fissa provvisoriamenie il dividendo, nonchè la parte di benefizi allogata ciascun anno tanto al fondo di riserva quanto al supplimento d'onorario del direttore e dei vice-direttori, ed alle gratificazioni degl'impiegati della società.

Esso fa una relazione all'assemblea degli azionisti sui conti e sulla situazione degli affari sociali.

Art. 37. Il consiglio può delegare tutti o parte de' suoi poteri ad uno od a più de' suoi membri, con un mandato speciale, per oggetti determinati o per un tempo limitato.

Art. 38. I membri del consiglio d'amministrazione non contraggono, a motivo della loro gestione, verun obbligo personale.

Essi non rispondono se non se dell'esecuzione del loro mandato.

Direttore.

Art. 39. Il direttore è nominato dal consiglio d'amministrazione, salva l'approvazione del sig. Ministro dell'interno dell'agricoltura e del commercio.

Egli può essere rivocato dal consiglio riunito a tal effetto, dietro una speciale convocazione. La rivocazione non può pronunciarsi che alla maggioranza di undici voci almeno.

Art. 40. Il direttore è secondato nelle sue funzioni da uno o da due vice-direttori, nominati dietro sua presentazione e rivocabili dal consiglio.

Art. 41. Il direttore è incaricato, sotto l'autorità del consiglio d'amministrazione, della gestione degli affari sociali.

Egli rappresenta la società rimpetto ai terzi per l'esecuzione delle decisioni del consiglio, ed esercita tutte le azioni giudiziarie.

Egli firma la corrispondenza.

Egli firma, unitamente con un amministratore, la girata e la quitanza degli effetti, non che le quitanze delle somme dovute alla società, i trapassi di rendite sullo Stato e gli effetti pubblici appartenenti alla società, i mandati sulla Banca, le cessazioni d'ipoteche e cancellazioni d'inscrizioni, gli atti d'acquisto, vendita e scambio di proprietà mobiliarie e non mobiliarie, le transazioni, contratti, ed in generale ogni atto portante impegno per parte della società.

Egli firma, con due amministratori, i titoli provvisorii e definitivi delle azioni, non che le obbligazioni fondiarie.

Egli dirige il lavoro degli uffizi.

Egli ha diritto di sospendere tutti gl'impiegati od agenti, salvo a riferirne, nel termine di quindici giorni, al consiglio d'amministrazione.

Art. 42. Il direttore assiste alle sedute del consiglio di amministrazione, e vi ha voce consultiva.

I vice-direttori vi possono essere chiamati.

Art. 43. Il direttore può, coll'autorizzazione del consiglio

d'amministrazione, costituire dei mandatarii per uno o per più oggetti determinati.

Art. 44. In caso d'impedimento, malattia, assenza, ritiro, decesso o rivocazione del direttore, le sue funzioni sono provvisoriamente adempite sia da uno degli amministratori, sia da uno dei vice-direttori designato dal consiglio.

Art. 45. Il direttore deve essere proprietario di cento azioni della società.

Ciascuno dei vice-direttori di cinquanta.

Queste azioni restano allogate per privilegio alla guarenzia della loro gestione.

Esse sono inalienabili pendente la durata delle loro funzioni, e messe in deposito in una cassa a tre chiavi, di cui una resta tra le mani del presidente del consiglio d'amministrazione.

Dopo l'appurazione del conto generale, che segue la cessazione dalle funzioni sia del direttore, sia de' vice-direttori, le azioni formanti le loro cauzioni sono restituite agli aventi diritto, dietro una decisione del consiglio.

Art. 46. Gli onorarii del direttore e dei vice-direttori sono fissati dal consiglio d'amministrazione.

Può inoltre, dietro proposta del consiglio, essere loro attribuita una parte nei benefizi netti eccedenti cinque per cento del capitale delle azioni emesse.

Art. 47. È nominato direttore della società, salva l'approvazione del sig. Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio, il sig. Luigi Wolowski, già rappresentante del popolo all'Assemblea nazionale.

Censori.

Art. 48. I censori sono nominati dall'assemblea generale; essi sono in numero di tre.

Le loro funzioni durano tre anni; essi si rinnovano per terzo e sono sempre rieliggibili.

La sorte indica i membri uscenti nei primi due anni.

In caso di decesso o di ritiro d'uno dei censori, si provvederà immediatamente alla sua surrogazione provvisoria dai censori in esercizio.

Le disposizioni degli art. 27, 28 e 35 dei presenti statuti sono applicabili ai censori come agli amministratori.

Art. 49. I censori sono incaricati di vegliare alla stretta esecuzione degli statuti.

Eglino hanno diritto di assistere alle sedute del consiglio con voce consultiva.

Essi controllano la creazione delle obbligazioni fondiarie e la loro emissione.

Essi esaminano gl'inventarii ed i conti annui.

Essi presentano, a tal proposito, le loro osservazioni all'assemblea generale, quando lo giudicano opportuno.

I libri, la contabilità, e generalmente tutte le scritture sociali devono essere loro comunicate ad ogni richiesta.

Essi possono, a qualsiasi epoca, verificare lo stato della cassa della società.

Hanno il diritto, quando la loro decisione è presa all'unanimità, di domandare una straordinaria convocazione dell'assemblea generale.

Titolo V.

Assemblee generali.

Art. 50. L'assemblea generale, regolarmente costituita, rappresenta l'universalità degli azionisti.

Essa si compone dei duecento maggiori azionisti, la cui lista è fissata dal consiglio d'amministrazione venti giorni prima della convocazione ordinaria o straordinaria dell'assemblea. Gli azionisti inscritti sui registri della società, in seguito al deposito delle loro azioni nella cassa sociale tre mesi prima della formazione della lista, vi possono soli figurare.

La ricevuta, in questo caso, è rilasciata gratuitamente.

Sino all'emissione totale del capitale di venticinque milioni, l'assemblea generale sarà formata d'un numero dei maggiori azionisti, corrispondente alla somma del capitale emesso, nella proporzione di otto per ogni milione.

Gli ottanta maggiori azionisti saranno chiamati alla prima assemblea generale, che terrà dietro al decreto approvante gli statuti.

In caso di concorso, per l'ammissione sulla lista, tra due azionisti possessori dello stesso numero d'azioni, la preferenza è concessa al primo inscritto.

La lista dei deponenti e quella dei membri chiamati a far parte dell'assemblea, è tenuta a disposizione di tutti gli azionisti che ne vogliono prendere cognizione. Tali liste portano, a fianco del nome di ciascun azionista, il numero delle azioni da lui deposte.

Il giorno della riunione, la seconda di tali liste è deposta sul tavolo.

Art. 51. Nessuno può farsi rappresentare all'assemblea se non se da un mandatario membro dell'assemblea.

Art. 52. L'assemblea generale si riunisce di diritto ogni anno nella sede della società, nel corso del mese d'aprile.

Essa inoltre si riunisce straordinariamente ogniqualvolta il consiglio d'amministrazione ne riconosce l'utilità.

Art. 53. Le convocazioni si fanno quindici giorni prima della riunione, con un avviso inserto in due dei giornali di Parigi, designati per la pubblicazione degli atti della società, e con lettere indirizzate, a diligenza del direttore, agli azionisti aventi diritto di assistere all'assemblea.

Art. 54. L'assemblea è regolarmente costituita allorchè membri presenti sono in numero di quaranta, e riuniscono nelle loro mani il decimo delle azioni emesse.

Art. 55. Se questa doppia condizione non è adempiuta in una prima convocazione, se ne fa una seconda, almeno a quindici giorni d'intervallo.

In questo caso, il termine tra la convocazione ed il giorno della riunione è ridotto a dieci giorni.

I membri presenti alla seconda riunione deliberano valevolmente, qualunque siasi il loro numero e quello delle loro azioni, ma solo sugli oggetti all'ordine del giorno della prima.

Art. 56. L'assemblea è presieduta dal presidente o da uno dei vice-presidenti del consiglio d'amministrazione, ed in loro difetto, dall'amministratore designato dal consiglio.

I due maggiori azionisti presenti, e, dietro loro rifiuto, quelli che li seguono nell'ordine della lista, sino ad accettazione, sono chiamati ad adempiere le funzioni di scrutatori.

L'uffizio elegge il segretario.

Art. 57. Le deliberazioni sono prese alla maggioranza dei voti dei membri presenti.

Ciascuno di essi ha altrettanti voti quante volte egli possiede quaranta azioni, senzachè nessuno possa averne più di cinque in suo nome personale, nè più di dieci voti tanto in suo proprio nome che come mandatario.

Ogni membro dell'assemblea generale ha diritto ad un voto, anche quando il numero delle sue azioni non ascende a quaranta.

Art. 58. L'ordine del giorno è fissato dal consiglio d'amministrazione; non vi si tratteranno se non se le proposte emananti da esso consiglio, o dai censori, e quelle che saranno state comunicate al consiglio d'amministrazione, quindici giorni almeno prima della convocazione dell'assemblea generale, colla firma di dieci membri di quest'assemblea.

Nessun altro oggetto, tranne quelli all'ordine del giorno, può essere messo in deliberazione.

Art. 59. L'assemblea generale sente la relazione del consiglio d'amministrazione sulla situazione degli affari sociali.

Essa sente pure, se v'è luogo, le osservazioni dei censori.

Essa dissente, approva o rigetta i conti.

Essa fissa il dividendo, la parte de'benefizi allogata al fondo di riserva, e quella da distribuire al direttore ed ai vice-direttori, a titolo di supplimento d'onorario.

Essa nomina gli amministratori ed i censori, ogniqualvolta vi sia occasione di surrogarli.

Essa delibera sulle proposte del consiglio d'amministrazione relative all'aumento del fondo sociale, alla prolungazione della durata della società, alle modificazioni da farsi agli statutt, alla riunione d'altre società ed allo scioglimento anticipato, se v'è luogo.

Infine, essa pronuncia sovranamente su tutti gl'interessi

della società, e conferisce, colle sue deliberazioni, al consiglio d'amministrazione i poteri necessarii pei casi che non fossero stati previsti.

Art. 60. Le deliberazioni dell'assemblea, prese conforme agli statuti, obbligano tutti gli azionisti, anche assenti o discordanti.

Art. 61. Esse vengono constatate con processi-verbali inscritti sur un registro speciale e firmati dalla maggioranza dei membri componenti l'uffizio.

Un foglio di presenza, destinato a constatare il numero dei membri assistenti all'assemblea e quello delle loro azioni, resta annesso alla minuta del processo-verbale, ed è rivestito delle medesime firme.

Art. 62. La giustificazione da farsi rimpetto ai terzi, delle deliberazioni dell'assemblea risulta da copie od estratti certificati conformi dal presidente del consiglio d'amministrazione, o da quello fra i suoi colleghi che ne adempie le funzioni.

Titolo VI.

Delle condizioni del mutuo.

Art. 63. La società non presta se non sopra prima ipoteca.

Si considerano come fatti sopra prima ipoteca i mutui coi quali si devono rimborsare crediti già inscritti, quando, per l'effetto di questo rimborso, l'ipoteca della società viene in prima linea e senza concorrenza.

In questo caso, la società conserva nelle sue mani un valore sufficiente per operare tale rimborso.

Art. 64. I mutui non sono realizzati se non dopo l'adempimento delle formalità prescritte dal titolo IV, cap. 1.° del

decreto del 28 febbraio 1852, per la purgazione delle ipoteche legali, la cui esistenza è conosciuta, salvo il caso di surrogazione per parte della donna, e delle ipoteche non conosciute, delle azioni risolutorie e rescissorie, e dei privilegi non inscritti.

Art. 65. Non sono ammessi al benefizio dei prestiti fatti dalla società:

1.° I teatri;

2.° Le miniere e le cave;

3.° Gli stabili indivisi, se l'ipoteca non è stabilita sulla totalità di questi stabili con assenso di tutti i co-proprietarii;

4.° Quelli, il cui usufrutto e la cui nuda proprietà non sono riunite, a meno dell'assenso di tutti gli aventi diritto all'inscrizione dell'ipoteca.

Art. 66. La soceità non accetta per pegno se non se le proprietà d'uua rendita durevole e certa.

Art. 67. L'ammontare del prestito non può eccedere la metà del valore dello stabile ipotecato.

Esso sarà, al più, del terzo del valore per le proprietà piantate a viti e pei boschi.

I fabbricati delle usine e fabbriche non si stimeranno se non in ragione del loro valore, indipendente dalla loro allocazione industriale.

In niun caso, l'annualità al cui servizio il mutuante s'impegna, può essere superiore al reddito totale della proprietà.

Art. 68. Il *maximum* dei mutui acconsentiti ad uno stesso mutuante non può eccedere un milione.

La società non acconsente ad alcun mutuo inferiore a trecento franchi.

Art. 69. Il saggio dell'interesse delle somme mutuate è fissato dal consiglio d'amministrazione. Esso non può eccedere cinque per cento.

Art. 70. Il mutuante contrae colla società l'obbligo di liberarsi per annualità, pagabili in ispecie, in guisa che l'estinzione del debito sia operata in un termine di vent'anni almeno, e di cinquant'anni al più.

Art. 71. L'annualità comprende ;

1.° L'interesse ;

2.° L'ammortizzazione calcolata sul saggio dell'interesse e sulla durata del mutuo ;

3.° Ed una allocazione annua, che non può eccedere 60 centesimi per cento franchi per ispese d'amministrazione.

Art. 72. Le annualità sono pagabili metà al 30 giugno e metà al 31 dicembre di ogni anno.

Il consiglio d'amministrazione potrà fissare altre epoche per tali pagamenti.

Nell'effettuare il mutuo, la società ritiene sul capitale l'interesse applicabile al tempo da scorrere sino alla prima scadenza semestrale.

Art. 73. Conformemente all'art. 28 del decreto del 28 febbraio 1852, ogni semestre non pagato alla scadenza porta interesse di pien diritto e senza intimazione, a profitto della società, sul piede del cinque per cento all'anno.

Lo stesso è delle spese di procedimento liquidate o tassate, fatte dalla società per giungere al ricuperamento del suo credito.

Art. 74. Inoltre, il difetto di pagamento d'un semestre rende esigibile la totalità del debito un mese dopo l'intimazione.

Art. 75. I debitori hanno il diritto di liberarsi per anticipazione, in tutto od in parte.

I rimborsi anticipati si effettueranno a scelta dei mutuanti, sia in numerario, sia in obbligazioni fondiarie della società, della stessa natura dei titoli emessi in rappresentanza del mutuo contratto.

Cotali obbligazioni sono ricevute al pari, e devono essere immediatamente marcate col bollo d'annullazione. Se ne tiene uno special conto sui libri della società, in guisa che i loro numeri possano prendere parte alle successive estrazioni.

I fondi provenienti dai rimborsi anticipati s'impiegheranno, sino a debita concorrenza, ad ammortizzare od a ricomperare le obbligazioni fondiarie.

I pagamenti anticipati danno luogo, a profitto della società, ad un compenso che non può eccedere tre per cento del capitale rimborsato per anticipazione (1).

Art. 76. Il mutuante è tenuto di denunziare alla società, nel termine d'un mese:

I deterioramenti subiti dalla sua proprietà;

Le alienazioni parziali o totali ch'egli può aver fatte:

Ed ogni intacco arrecato alla possessione od alla proprietà, che può interessare i diritti della società.

Se i fatti, di cui sopra, sono tali da compromettere gl'interessi della società, essa può, conforme all'art. 32 del decreto del 28 febbraio 1852, esigere il suo rimborso integrale. Nel caso in cui questi fatti non fossero stati denunciati nel termine qui sopra fissato, la società avrà diritto inoltre all'indennità determinata dall'ultimo § dell'art. 75.

(1) Questo articolo è modificato dagli art. 7 e 8 della convenzione approvata col decreto del 10 dicembre 1852. (Vedi allegato n.º 16).

Art. 77. Il debito diverrebbe egualmente esigibile in caso di dissimulazione, per parte del mutuante, delle cause d'ipoteca legale che possono gravare dal suo lato, i beni dati in guarentigia.

Art. 78. In caso d'alienazione dello stabile ipotecario alla società, il debitore deve sostituire il nuovo proprietario ne' suoi obblighi verso la medesima.

Art. 79. Tutte le proprietà allogate alla guarentigia della società, che sono suscettibili di perire pel fuoco, devono essere assicurate contro l'incendio, a spese del mutuante.

L'atto di prestito contiene trasferimento dell'indennità in caso di sinistro.

L'assicurazione deve essere mantenuta pendente tutta la durata del mutuo.

La società può esigere che l'assicurazione sia fatta in suo nome, e l'ammontare degli oneri annui corrisposto per sua mano.

In tale caso, il montare delle annualità è aumentata di altrettanto.

Art. 80. In caso di sinistro, l'indennità è devoluta direttamente alla società.

Se, in un termine di un anno, a partire dall'assestamento del sinistro, il mutuante ha ricostituito lo stabile nel suo primiero stato, la società gli dovrà rimettere la somma da lei ricevuta per indennità. In difetto, per parte di lui d'aver usato di tale facoltà nel detto termine, la società avrà il diritto di ritenere la detta indennità e d'imputarla sull'ammontare del suo credito, come pagamento fatto per anticipazione. In quest'ultimo caso, non vi sarà luogo per la società a percepire l'indennità del tre per cento, stipulata coll'ultimo § dell'art. 75.

Allorchè, in quest'ultimo caso, la società giudica che, per effetto del sinistro, le sue sicurezze sono compromesse per quanto a lei rimane dovuto, essa ne può esigere il pagamento.

Art. 81. Ogni proprietario che chiede di contrarre un mutuo deve produrre:

1.° I titoli di proprietà del suo stabile;

2.° La copia certificata della matrice catastrale,

3.° Gli affittamenti o lo stato delle locazioni, se ne esistono, con indicazione dei prezzi d'affitto dei beni e dei fabbricati, pagati prima;

4.° La dichiarazione firmata da lui, dei redditi e dei pesi;

5.° La quota delle contribuzioni dell'anno corrente, o, in difetto, quella dell'anno addietro;

6.° La polizza d'assicurazione contro gl'incendii;

7.° Uno stato d'inscrizione, constatante la situazione ipotecaria;

8.° La dichiarazione del suo stato civile, s'egli è o se fu ammogliato, o tutore.

Art. 82. Dopo esame di questi documenti, il Consiglio di amministrazione fa procedere, se vi è luogo, ad un estimo dello stabile offerto in garanzia.

Art. 83. La valutazione dello stabile è fatta sulla doppia base del reddito netto e del prezzo venale.

Art. 84. Quando il Consiglio è fissato sulla regolarità della proprietà e sulla solidità del pegno, ei determina la proporzione del mutuo da farsi, e si procede alla realizzazione del contratto condizionale, conforme all'art. 8 del decreto del 28 febbraio 1852.

Art. 85. Dopo l'adempimento delle formalità di purgazione,

prescritte dal decreto del 28 febbraio 1852, titolo IV, un atto, fatto in seguito al contratto condizionale, constata la sua nullità o la sua definitiva realizzazione, secondo che si è o no rivelata un'inscrizione o un diritto reale gravante lo stabile ipotecato.

Nel primo caso, tale atto è firmato dalla società sola, e contiene cancellazione dell'inscrizione presa a suo pro.

Nel secondo caso, l'atto è firmato dalla società e dal mutuante; esso enuncia l'adempimento delle formalità, la rimessione dei valori formanti l'ammontare del mutuo, ed il punto di partenza degl'interessi.

Il visto delle obbligazioni fondiarie è dato in virtù dell'atto di realizzazione definitiva del mutuo.

Art. 86. Le spese del contratto di mutuo, dell'atto definitivo, dell'inscrizione ipotecaria e della purgazione, sono a carico del mutuatario. Le spese del contratto condizionale, dell'inscrizione ipotecaria, della purgazione, dell'atto annullante il contratto condizionale e della cancellazione sono, in tutti i casi, a carico del mutuatario.

Titolo VII.

Delle obbligazioni fondiarie.

Art. 87. Le obbligazioni fondiarie sono create conforme alle disposizioni degli art. 13 e 14 del decreto del 28 febbraio 1852, e del § 2, art. 3 del decreto del 28 marzo seguente.

Esse non possono eccedere l'ammontare degl'impegni ipotecarii soscritti dai proprietarii di stabili a favore della società.

Art. 88. I portatori delle obbligazioni fondiarie non hanno

altra azione, per il ricuperamento dei capitali ed interessi esigibili, se non quella ch'eglino possono direttamente esercitare contro la società.

Art. 89. Il valore delle obbligazioni fondiarie è di 1000 fr. Esse possono suddividersi in cartelle di cui la più piccola sarà di cento franchi.

Art. 90. Esse producono un annuo interesse, il cui saggio è fissato dal Consiglio d'amministrazione, all'epoca della loro creazione.

Tale interesse è pagabile ogni anno, e per semestre.

L'intervallo tra il versamento delle annualità per parte dei mutuatarii, ed il pagamento degl'interessi ai portatori delle obbligazioni, sarà almeno di tre mesi.

Art. 91. Le obbligazioni fondiarie sono rappresentate da titoli estratti da un registro a matrice.

Essi sono firmati da due membri del Consiglio e dal direttore.

Essi portano il bollo della società.

Art. 92. Il pagamento degl'interessi è controllato coll'apposizione di un bollo sulle obbligazioni, allorchè queste non sono accompagnate da vaglia rappresentanti gl'interessi.

Questi vaglia, dopo il loro esaurimento, sono surrogati da un nuovo foglio.

Art. 93. Le obbligazioni fondiarie sono al portatore.

Art. 94. Il Consiglio d'amministrazione può autorizzare il deposito e la conservazione dei titoli nella cassa sociale.

Essi sono surrogati, sino a ritiro, da un certificato di deposito nominativo.

Il Consiglio d'amministrazione determina le condizioni, il modo di rilascio e le spese dei certificati di deposito.

Art. 95. Le obbligazioni fondiarie sono classificate per serie, ciascuna delle quali comprende tutte le obbligazioni create al medesimo saggio d'interesse.

Esse non hanno epoca fissa d'esigibilità pel capitale.

Esse sono chiamate al rimborso per via di un'estrazione a sorte, che ha luogo per semestre od annualmente.

Ogni estrazione comprende il numero d'obbligazioni necessario per assicurare l'ammortizzazione delle obbligazioni nel tempo stesso di quello del capitale prestato.

Art. 96. Le somme pagate dai mutuatarii a titolo di ammortizzazione, sono applicate alla serie di cui fanno parte le obbligazioni emesse in rappresentazione del mutuo da quelli contratto.

Art. 97 Lotti e premii possono essere annessi alle obbligazioni rimborsate.

Il Consiglio d'amministrazione ne determina l'importare e la ripartizione.

Art. 98. Ogni semestre, il Consiglio d'amministrazione procede, in presenza dei censori, all'estrazione a sorte delle obbligazioni chiamate al rimborso.

Tutte le obbligazioni di una stessa serie partecipano alle eventualità dell'estrazione, senza distinzione dell'epoca di loro creazione.

Le cartelle d'obbligazioni sono riunite per gruppi di mille lire, ciascuno de' quali riceve un numero che è ammesso all'estrazione.

Art. 99. Negli otto giorni dopo l'operazione, i numeri usciti sono affissi alla sede della società, ed inserti in due de' giornali designati per la pubblicazione degli atti di società.

Art. 100. Le obbligazioni designate dalla sorte sono rimborsate al pari, con interessi e, se vi è luogo, con premio, alla sede della società, nel giorno indicato dalla pubblicazione.

A datare da simil giorno, gl'interessi annessi alle obbligazioni rimborsabili cessano di pien diritto.

Art. 101. Le obbligazioni fondiarie rimborsate, o ritornanti alla società in seguito al rimborso anticipato, sono subito marcate con un bollo indicante ch' esse sono annullate e ritirate dalla circolazione.

Sulla matrice si farà menzione della loro annullazione.

Esse si rinchiuderanno in una cassa per essere distrutte dal direttore, in presenza di un membro del Consiglio d'amministrazione e d'uno dei censori.

Di tale operazione sarà steso processo-verbale.

Questo processo-verbale è firmato da tutte le persone, la cui presenza è obbligatoria.

Titolo VIII.

Inventario e conti annuali.

Art. 102. L'anno sociale comincia il 1.° gennaio, e termina il 31 dicembre.

Il primo esercizio comprenderà il tempo scorso tra la data del decreto approvante i presenti statuti ed il 31 dicembre 1853.

Alla fine d'ogni anno sociale, un inventario generale dell'attivo e del passivo è steso per cura del direttore.

I conti sono fissati dal Consiglio d'amministrazione.

Essi sono sottomessi all'assemblea, che li approva, o li rigetta, e fissa il dividendo dopo aver sentito la relazione del Consiglio d'amministrazione e le osservazioni dei censori.

Se i conti non sono approvati in aperta seduta, l'assemblea può nominare dei commissarii incaricati di esaminarli, e di fare una relazione alla prossima riunione.

Titolo IX.

Divisione dei benefizi.

Art. 103. I prodotti, deduzione fatta delle spese d'amministrazione, sono applicati in prima linea a pagare gl'interessi delle obbligazioni fondiarie, il capitale di quelle che la sorte ha designate pel rimborso, ed i lotti e premii.

L'eccedente costituisce i benefizi. Su tali benefizi si preleva annualmente la somma necessaria per distribuire un primo dividendo di 25 franchi per azione.

Un secondo prelevamento, che non può eccedere 20 per °/₀ del soprappiù, è allogato, nella proporzione determinata dall'assemblea generale, al fondo di riserva ed al supplemento di onorario del direttore e dei vice-direttori.

Il rimanente è ripartito tra tutte le azioni emesse, a titolo di dividendo.

Il pagamento dei dividendi si fa annualmente, alle epoche fissate dal Consiglio d'amministrazione.

Tuttavia, il Consiglio può autorizzare, allo spirare del primo semestre, una distribuzione provvisoria di 12 fr. 50 per azione.

Art. 104. Ogni dividendo che non è reclamato nei cinque anni di sua esigibilità, è prescritto a benefizio della società.

Titolo X.

Fondo di riserva.

Art. 105. Il fondo di riserva si compone dell'accumula-

mento delle somme prodotte dal prelevamento annuo, operato sui benefizi, in eseguimento dell'art. 103.

Quando il fondo di riserva raggiunge il quinto del fondo sociale sottoscritto, il prelevamento, allogato alla sua creazione, cessa di profittargli. Esso ripiglia il suo corso, se la riserva viene ad essere colpita.

Quando il prelevamento cessa d'essere versato nel fondo di riserva, esso è impiegato a benefizio dei mutuatarii, ed allogato ad estinguere una parte del loro debito, dietro un regolamento fissato dal Consiglio d'amministrazione.

Il fondo di riserva è destinato a far fronte agli avvenimenti imprevisti.

Nel caso d'insufficienza dei prodotti di un anno per fornire un dividendo di 25 franchi per azione, la differenza può essere prelevata sul fondo di riserva.

L'impiego dei capitali appartenenti al fondo di riserva è regolato dal Consiglio d'amministrazione.

Titolo XI.

Modificazioni agli statuti.

Art. 106. L'assemblea generale può, dietro l'iniziativa del consiglio d'amministrazione, e salva l'approvazione del Governo, recare ai presenti statuti le modificazioni riconosciute utili.

Essa può, in ispecie, autorizzare:

1.° L'aumento del capitale sociale;

2.° L'estensione delle operazioni della società;

3.° La prolungazione di sua durata;

4.° La riunione alla società, di una o di più altre società dirette allo stesso scopo;

5.° La facoltà di trattare con società di assicurazioni sulla vita, francesi o straniere, per facilitare la liberazione della proprietà fondiaria.

In questi vari casi, gli avvisi di convocazione debbono contenere l'indicazione sommaria dello scopo della riunione.

La deliberazione non è valevole se non in quanto essa riunisce i due terzi dei voti dei membri presenti.

In virtù di questa deliberazione, il Consiglio d'amministrazione è, di pien diritto, autorizzato a chiedere al Governo la sua approvazione alle modificazioni adottate, assentire ai cambiamenti che si richiederebbero, e realizzare gli atti che li devono consecrare.

Titolo XII.

Dissoluzione. — Liquidazione.

Art. 107. In caso di perdita di metà del capitale sociale sottoscritto, lo scioglimento della società può essere pronunciato prima che spiri il termine fissato per la sua durata, con una decisione dell'adunanza generale.

Il Consiglio d'amministrazione, nel caso di perdita qui sopra preveduto, è tenuto di sottoporre all'adunanza generale la questione di sapere se vi è luogo a pronunciare lo scioglimento.

Questa deliberazione potrà pure essere provocata nelle forme determinate dall'art. 58.

Il modo di convocazione e di deliberazione, prescritto dall'art. 106 per le modificazioni agli statuti, è applicabile a questo caso.

Art. 108. Allo spirare della società, ed in caso di anticipato scioglimento, l'assemblea generale, dietro proposta

del Consiglio d'amministrazione, regola il modo di liquidazione, e nomina uno o più liquidatori, con potere di vendere, sia all'asta pubblica, sia all'amichevole, i beni mobili e stabili della società.

Il modo di liquidazione e la scelta dei liquidatori sono sottoposti all'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio.

L'adunanza generale è convocata d'urgenza per regolare il modo di liquidazione, e fare la scelta dei liquidatori, come è detto qui sopra. In difetto per essa d'avere, nel giorno fissato per la sua riunione, od in una seconda adunanza convocata nel caso preveduto dall'art. 55, statuito su cotali misure, o se non essendo stata la sua deliberazione approvata dal Ministro, una nuova adunanza non la modifica nel senso indicato dal Governo, il modo di liquidazione e la scelta dei liquidatori avran luogo conforme alle disposizioni del regolamento di pubblica amministrazione, da intervenire in esecuzione dell'art. 49 del decreto del 28 febbraio 1852.

Dopo l'espirazione o lo scioglimento anticipato della società, i liquidatori dovranno continuare le operazioni in corso sino alla compiuta esecuzione di tutti gli obblighi che la società aveva contratti.

Tuttavia i liquidatori potranno, in virtù d'una deliberazione dell'assemblea generale, approvata dal Ministro dell'interno, fare il trasferimento ad un'altra società, dei diritti, azioni ed obbligazioni della sciolta società.

Durante il corso della liquidazione, i poteri dell'assemblea generale continuano come durante l'esistenza della società.

Essa ha in ispecie il diritto di approvare i conti della liquidazione, e di darne quitanza.

La nomina dei liquidatori pone fine ai poteri degli amministratori, dei direttori e dei censori.

Titolo XIII.

Contestazioni.

Art. 109. Tutte le contestazioni che possono sorgere tra gli associati sull' esecuzione dei presenti statuti, sono sottomesse alla giurisdizione dei tribunali di Parigi.

Le contestazioni riguardanti l'interesse generale e collettivo della società, non possono essere dirette sia contro il Consiglio d'amministrazione, od uno de'suoi membri, sia contro il direttore, se non a nome della massa degli azionisti, ed in virtù d'una deliberazione dell'assemblea generale.

Ogni azionista, che vuol provocare una contestazione di questa natura, ne deve fare, quindici giorni almeno prima della vicina adunanza generale, l'oggetto di una comunicazione al Consiglio d'amministrazione, che è tenuto di mettere la proposta all'ordine del giorno di essa adunanza.

Se la proposta viene respinta dall'adunanza, verun azionista la può riprodurre in giudizio nel suo interèsse particolare; se essa è accolta, l'assemblea generale designa uno o più commissarii per seguire la contestazione.

Le significanze a cui dà luogo la procedura, sono indirizzate unicamente ai commissarii.

Nessuna significazione individuale può essere fatta agli azionisti.

Titolo XIV.

Pubblicazione.

Art. 110. Per far pubblicare i presenti statuti ovunque fia d'uopo, pieni poteri sono dati al portatore di una spedizione.

Art. 111. Le disposizioni del regolamento di pubblica amministrazione, da intervenire a termini dell'art. 49 del decreto del 28 febbraio 1852, sono applicabili ai presenti statuti.

DISPOSIZIONE TRANSITORIA.

Art. 112. I signori Drouin de Lhuys, A. D. Eichtal e Wolowski sono costituiti mandatarii di tutti gl'interessati, all'effetto di ottenere il decreto d'approvazione dei presenti statuti, acconsentire alle modificazioni richieste dal Governo, e firmare tutti gli atti necessarii per la definitiva costituzione della società.

Essi agiranno valevolmente alla maggioranza.

La morte, il ritirarsi, o qualsiasi impedimento d'uno di essi, non recherà alterazione di sorta ai poteri degli altri.

Del che, atto:

Fatto e passato in Parigi, nello studio del detto signor Turquet, notaio, pei signori conte Brawicki, principe Sapieha, Pereire, de Plancy, de Lavergne, Wolowski, Bartholony, Laurent, Thibault, Levassor, ed al loro domicilio per ciascuno degli altri comparenti,

L'anno mille ottocento cinquantadue, li ventiquattro e ventisei luglio.

E dopo lettura fatta, i comparenti hanno firmato coi notai.

(*Segue Allegato n.° 19*).

CREDITO FONDIARIO DI FRANCIA.

TAVOLE D'AMMORTIZZAZIONE.

Crediamo utile aggiungere agli statuti varii quadri di ammortizzazione, che gioveranno a far comprendere la natura e la portata delle operazioni della società.

Questi quadri, destinati a servire d'esempi numerici, danno l'ammortizzazione generale a varii saggi d'interesse.

Essi sono seguiti da altri quadri più particolarizzati, destinati a presentare il decrescere del debito contratto verso il *Credito fondiario di Francia.*

Il quadro principale (n.° 1) indica il risultato delle condizioni imposte dal decreto del 10 dicembre ai rimborsi per anticipazione, nella combinazione del contratto d'annualità di 5 per °/₀ per cinquant'anni.

Esso presenta la somma che il mutuatario deve *pagare al Credito fondiario di Francia*, per la totale liberazione di ciascuna quotità di *mille franchi*, primitivamente mutuati.

Un tal quadro dimostra che, a datare dall'anno decimosesto, cosiffatta liberazione anticipata, in vece d'imporre un sacrifizio, si effettua mediante somme inferiori al *principale* del credito, e di altrettanto minori quanto più lontano si trova l'anno di rimborso anticipato.

Questa liberazione anticipata, anche effettuata in numerario, invece d'imporre un sagrifizio, si compie mediante somme inferiori al *principale* del credito, e d'altrettanto minore quanto l'anno del rimborso anticipato si trova più lontano.

Il mutuatario, avendo sempre la facoltà di fare il pagamento in *obbligazioni*, che sono ricevute *al pari* dalla società, realizza un benefizio proporzionale, quando il corso delle obbligazioni è inferiore al capitale nominale di 1,000 fr., accresciuto col premio domandato in occasione del pagamento in danaro.

(*Segue Allegato n.° 19*). **Tabella I.**

CREDITO FONDIARIO DI FRANCIA.

Liberazioni anticipate (annualità 5 p. °/。 per 50 anni).

(Decreto 10 dicembre 1852).

DURATA ANNI	SOMMA che rimane dovuta alla fine di ciascun anno.	PREMII per ciascuna somma di ll. 1000	PREMII proporzionalmente alle somme che rimangono dovute.	TOTALE a pagarsi con premii.	INDENNITÀ del 2 p. °/。 allogata alla Società.	TOTALE GENERALE a pagarsi compreso il premio e l'indennità.
1	992.8915	200	198.5783	1.191.4698	19.8578	1211.3276
2	985.5176	197	194.1470	1.179.6646	19.7104	1199.3750
3	977.8683	194	189.7065	1.167.5743	19.5574	1187.1322
4	969.9334	191	185.2573	1.155.1907	19.3987	1174.5894
5	961.7022	188	180.8000	1.142.5022	19.2340	1161.7362
6	953.1636	185	176.3353	1.129.4989	19.0633	1148.5622
7	944.3061	182	171.8637	1.116.1698	18.8861	1135.0559
8	935.1179	179	167.3861	1.102.5040	18.7024	1121.2064
9	925.5866	176	162.9033	1.088.4899	18.5117	1107.0016
10	915.1994	173	158.4160	1.074.1154	18.3140	1092.4294
11	905.4419	170	153.9253	1.059.3682	18.1089	1077.4771
12	894.8035	167	149.4322	1.044.2357	17.8961	1062.1318
13	883.7667	164	144.9377	1.028.7044	17.6753	1046.3797
14	872.3178	161	140.4432	1.012.6710	17.4464	1030.2074
15	860.4414	158	135.9497	996.3911	17.2088	1013.5999
16	848.1215	155	131.4588	979.5803	16.9624	996.5427
17	835.3416	152	126.9719	962.3135	16.7068	979.0203
18	822.0844	149	122.4906	944.7550	16.4417	961.0167
19	808.3322	146	118.0165	926.3487	16.1666	942.5153
20	794.0664	143	113.5515	907.6179	15.8813	923.4992
21	779.2679	140	109.0975	888.3854	15.5854	903.9508
22	763.9168	137	104.6566	868.5734	15.2783	883.8517
23	747.9925	134	100.2310	848.2235	14.9599	863.1834
24	731.4735	131	95.8230	827.2965	14.6295	841.9260
25	714.3376	128	91.4352	805.7728	14.2868	820.0596
26	696.5619	125	87.0702	783.6321	13.9312	797.5633
27	678.1223	122	82.7309	760.8532	13.5624	774.4156
28	658.9942	119	78.4203	737.4145	13.1799	750.5944
29	639.1518	116	74.1416	713.2934	12.7830	726.0764
30	618.5685	113	69.8982	688.4667	12.3714	700.8381
31	597 2165	110	65.6938	662.9103	11.9443	674.8546
32	575.0672	107	61.5322	636.5994	11.5013	648.1007
33	552.0908	104	57.4174	609.5082	11.0418	620.5500
34	528.2564	101	53.3539	581.6103	10.5651	592.1754
35	503.5319	98	49.3461	552.8780	10.0706	562.9486
36	477.8842	95	45.3990	523.2832	9.5577	532.8409
37	451.2788	92	41.5176	492.7964	9.0256	501.8220
38	423 6798	89	37.7075	461.3873	8.4736	469.8609
39	395.0503	86	33.9743	429.0246	7.9010	436.9256
40	365.3516	83	30.3242	395.6758	7.3070	402.9829
41	334 5439	80	26.7635	361.3074	6.6909	367.9983
42	302.5858	77	23.2991	325.8849	6.0517	331.9366
43	269.4344	74	19.9381	289.3725	5.3887	294.7612
44	235.0440	71	16.6881	251.7321	4.7009	256.4330
45	199 3713	68	13.5572	212.9285	3.9874	216.9159
46	162.3655	65	10.5538	172.9193	3.2473	176.1666
47	123.9779	62	7.6866	131.6645	2.4796	134.1441
48	84.1568	59	4,9653	89.1221	1.6831	90.8052
49	42 8487	56	2.3995	45.2482	0,8570	46.1052
50	00.0000	00	0.0000	00.0000	0.0000	00.0000

(Segu

, d'interesse.

DO 628 ANN si.	In 23 Anni ammortizzazione 2.60.6206 CAPITALE pagato.	a pagarsi.	In 21 Anni ammortizzazione 2.99.6144 CAPITALE pagato.	a pagarsi.
pres000	....	100. 00. 0000	....	100. 00. 0000
1617	2. 63. 3897	97. 36. 6103	3. 02. 7948	96. 97. 2052
2271	5. 38. 0924	94. 61. 9076	6. 18 5951	93. 81. 4049
3968	8. 24. 5940	91. 75. 4060	9. 47. 9594	90. 52 0406
4545	11. 23. 4013	88. 76. 5987	12. 91. 4705	87. 08. 5295
5557	44. 35. 0427	85. 64. 9573	16. 49. 7359	83. 50. 2641
6775	17. 60. 0698	82. 39. 9302	20. 23. 3894	79. 76. 6106
7173	20. 99. 0373	79. 00. 9427	24. 13. 0919	75. 86. 9081
8025	24. 52. 6048	75. 47. 3952	28. 19. 5328	71. 80. 4672
9893	28. 21. 3378	71. 78. 6622	32. 43. 4310	67. 56. 5690
10717	32. 05. 9082	67. 94. 0918	36. 85. 5362	63. 14. 4638
11806	36. 06. 9966	63. 93. 0034	41. 46. 6305	58. 53. 3695
12531	40. 28. 3125	59. 71. 6875	46. 27. 5295	53. 72. 4705
13211	44. 61. 5957	55. 38. 4043	51. 29. 0839	48. 70. 9161
14104	49. 16. 6179	50. 83. 3821	56. 52. 1808	43. 47. 8192
15597	53. 91. 1839	46. 08. 8161	61. 97. 7455	38. 02. 2545
16191	58. 86. 1334	41. 13. 8666	67. 66. 7431	32. 33. 2569
17292	64 02. 3417	35. 97. 6583	73. 60. 1801	26. 39. 8199
18197	69. 40. 7220	30. 59. 2780	79. 79. 1061	20. 20. 8939
19080	75. 02. 2265	24. 97. 7735	86. 24. 6160	13. 75. 3840
20780	80. 87. 8486	19. 12. 1514	92. 97. 8515	7. 02. 1485
21784	86. 98. 6240	13. 01. 3760	100. 00. 0000	000. 00. 0000
22214	93. 35. 6332	6. 64. 3668		
23811	100. 00. 0000	000. 00. 0000		
24918				
25465				
26000				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				

Segue Allegato n.° 19). TABELLA III.

CREDITO FONDIARIO DI FRANCIA.

RIMBORSO DI UN CAPITALE DI L. 100.

Interessi 4 1/4 per °/₀. — Annualità 5,45 per 50 anni.

(Art. 71 degli Statuti).

DURATA del PRESTITO. — Anni	SDEBITAZIONE annua.	TOTALE annualità.	VERSAMENTI SEMESTRALI	
			Numero.	Ammontare.
20	3. 22. 2374	8. 07. 2374	40	4. 03. 0187
21	2. 99. 6114	7. 84. 6114	42	3. 92. 3057
22	2. 79. 1676	7. 64. 1676	44	3. 82. 0838
23	2. 60. 6206	7. 45. 6206	46	3. 72. 8103
24	2. 43. 7322	7. 28. 7322	48	3 64. 3661
25	2. 28. 3028	7. 13. 3028	50	3. 56. 6514
26	2. 14. 1628	6. 99. 1628	52	3. 49 5814
27	2. 01. 1682	6 86. 1682	54	3. 43. 0841
28	1. 89. 1936	6. 74. 1936	56	3. 37. 0978
29	1. 78 ·1582	6. 63. 1582	58	3. 31. 5691
30	1. 67. 9036	6. 52. 9036	60	3. 26. 4518
31	1. 58. 4116	6. 43. 4116	62	3. 21. 7058
32	1. 49. 5916	6. 34. 5916	64	3. 17. 2958
33	1. 41. 3816	6. 26. 3816	66	3. 13. 1908
34	1. 33. 7270	6. 18. 7270	68	3. 09. 3635
35	1. 26. 5796	6. 11. 5796	70	3. 05. 7898
36	1. 19. 8960	6. 04. 8960	72	3. 02. 4480
37	1. 13. 6382	5. 98. 6382	74	2. 99 3191
38	1. 07. 7716	5. 92. 7716	76	2. 96. 3856
39	1 02. 2652	5. 87. 2652	78	2. 93. 6326
40	0. 97 2254	5. 82. 0916	80	2. 91. 0458
41	0. 92 2254	5. 77. 2254	82	2. 88. 6127
42	0. 87. 6444	5. 72. 6440	84	2. 86. 3220
43	0 83. 3270	5. 68. 7270	86	2. 84. 1635
44	0. 79. 2554	5. 64. 2554	88	2. 82. 1277
45	0. 75. 4124	5. 60. 4124	90	2. 80. 2062
46	0. 71. 7820	5 56. 7820	92	2. 78. 3910
47	0. 68. 3504	5. 53. 3504	94	2. 76. 6752
48	0. 65. 1044	5. 50. 1044	96	2. 75. 0522
49	0. 62. 0320	5. 47. 0320	98	2. 73. 5160
50	0. 59. 1220	5. 44. 1220	100	2. 72. 0610

(Segue Allegato n.° 19).

CREDITO FONDIARIO DI FRANCIA.

MODULO PER LE RICHIESTE DI MUTUO.

RICHIESTA.

Il Signor (1)
dimorante (2)
chiede al CREDITO FONDIARIO DI FRANCIA un mutuo riscattabile in (3) anni con un numero eguale di annualità, le quali comprendano alla volta l'interesse, la somma necessaria all'ammortizzazione del capitale, e l'assegnamento per le spese di amministrazione (4)

BENI OFFERTI IN GARANZIA (5)

VALORE VENALE DEI BENI (6)

TITOLI PRODOTTI IN APPOGGIO DELLA RICHIESTA (7)

FIRMA DEL RICHIEDENTE

Al Sig.

Notaio a

OSSERVAZIONI.

(1) Nome, cognome, qualità o professione.
(2) Indicazione del domicilio.
(3) Indicare la durata del prestito, consultando le tavole d'ammortizzazione, le quali sono a tergo della presente, se si desidera conservare le condizioni primitive, o l'estratto della convenzione omologata col decreto 10 dicembre 1852, se si vuole contrattare alle nuove condizioni mediante 5 p. % di annualità tutto compreso.
(4) Indicare qui se si adottano le condizioni nuove o le antiche.
(5) Indicare la consistenza degli stabili e la loro situazione, con una designazione sommaria de'fabbricati, e la misura superficiale
(6) Dichiarare il valore degli stabili offerti in garanzia.
(7) Indicare con particolari i documenti prodotti.

Il proprietario che vuole contrarre un mutuo debbe produrre:

1.° Uno stato di possesso in carta libera ed i titoli di proprietà del suo stabile.

2.° Copia certificata della matrice cadastrale.

3.° Gli atti di locazione o di fitto, o lo stato delle locazioni se ve ne hanno, coll'indicazione dei fitti pagati anticipatamente.

4.° La dichiara da lui firmata dei redditi e dei pesi.

5.° L'avviso delle contribuzioni dell'anno corrente, ed in difetto quello dell'anno precedente.

6.° La polizza d'assicurazione contro l'incendio.

7.° Uno stato d'inscrizione indicante la situazione ipotecaria.

8.° La dichiara del suo stato civile, se è o non ammogliato, o tutore, ed il suo contratto di matrimonio.

(*Segue Allegato n.° 19*).

CREDITO FONDIARIO DI FRANCIA.

STATO DELLE RICHIESTE DI MUTUO AL 12 APRILE 1853.

NUMERO delle RICHIESTE.	RIPARTO DELLE RICHIESTE munite dei totali necessarii per l'effettuazione del prestito.	AMMONTARE TOTALE delle richieste.
334	Al dissotto di L. 10,000	1,286,100
339	Da » 10,000 a » 50,000	7,646,400
90	Da » 50,000 a » 100,000	5,665,100
78	Da » 100,000 a » 200,000	10,032,125
21	Da » 200,000 a » 300,000	4,777,000
13	Da » 300,000 a » 500,000	4,756,500
18	Da » 500,000 e maggiori	13,923,000
1	Per somma indeterminata................	»
894	Richieste................................	48,086,225
1229	Richieste giunsero inoltre per l'ammontare di	43,431,000
	Ma rimangono tutt' ora nella categoria di *progetti*, perchè non corredate di tutte le necessarie carte.	
260	Richieste finalmente per l'ammontare di .... giunsero dalle succursali recentemente aperte nelle Provincie.	5,824,900
	Sicchè alli 12 aprile 1853 la Società di Credito fondiario di Francia aveva di già ricevuto:	
2383	Richieste di mutuo per l'ammontare totale di	97,342,125

Allegato n.° 20.

SOCIETÀ

DI CREDITO FONDIARIO DI MARSIGLIA.

STATUTI

(Atto del 28 agosto 1852, rogato Raynodard e De-Gasquet, notai in Marsiglia).

Titolo Primo.

Costituzione della società. — Suo scopo. — Sua denominazione. — Sua durata. — Sua sede.

Art. 1.° I comparenti fondano colle presenti, salva l'approvazione del Governo, una *società anonima* che esisterà fra tutti i proprietarii delle azioni create qui appresso.

Art. 2.° La società ha per oggetto:

1.° Di prestare sopra ipoteca ai proprietarii di stabili posti nei tre Dipartimenti della dipendenza della Corte d'appello d'Aix (le bocche del Rodano, il Varo e le Basse-Alpi), somme rimborsabili dai mutuatarii, mediante annualità che comprendono gl'interessi, l'ammortizzazione, nonchè le spese di amministrazione;

2.° Di applicare, coll'autorizzazione del Governo, ogni altro sistema avente per oggetto di facilitare i prestiti su stabili e la liberazione dei debitori;

3.° Di creare, per un valore eguale a quello degl'impegni ipotecarii sottoscritti a suo vantaggio, obbligazioni producenti un interesse annuo, rimborsabili mediante estrazione a sorte, con o senza lotti e premii, e portanti il titolo di *obbligazioni fondiarie:*

4.° Di negoziare tali obbligazioni;

5.° Di ricevere in deposito, senza interessi, le somme destinate ad essere convertite in obbligazioni fondiarie;

Art. 3. La società prende la denominazione di *Società di credito fondiario di Marsiglia.*

Art. 4. La durata della società è di novantanove anni, a partire dai presenti statuti.

Art. 5. La sua sede ed il suo domicilio sono stabiliti in Marsiglia.

Titolo II.

Fondo sociale. — Azioni. — Versamenti.

Art. 6. Il fondo sociale è fissato a *tre milioni di franchi*; esso è affetto alla guarentigia degli impegni sociali e specialmente delle obbligazioni fondiarie.

Art. 7. Il fondo sociale si divide in sei mila azioni di cinquecento franchi cadauna.

Una prima serie di due mila azioni è soltanto emessa pel momento.

Queste due mila azioni sono ripartite tra i soscrittori qui sotto nominati, nelle proporzioni seguenti:

(*Seguono i nomi dei soscrittori*).

Art. 8. Le quattro mila azioni restanti saranno successivamente emesse dietro decisione del Consiglio di amministrazione, a man mano dei bisogni della società, in guisa che il fondo di guarentigia si mantenga nella proporzione di almeno un milione per ogni venti milioni d' obbligazioni emesse.

Le nuove azioni non possono essere emesse al dissotto del pari.

Art. 9. I portatori delle azioni anteriormente emesse hanno un diritto di preferenza, nella proporzione dei titoli da essi posseduti, alla sottoscrizione al pari delle azioni da emettere.

Quelli fra loro che non hanno un numero d'azioni sufficiente per ottenerne almeno una nella nuova emissione, si possono adunare per esercitare i loro diritti.

Un regolamento fatto dal Consiglio d'amministrazione fissa le more e le forme in cui il benefizio delle disposizioni che precedono, può essere reclamato.

Art. 10. Le azioni sono al portatore.

Esse si trasmettono per semplice consegna.

Esse si estraggono da un registro a matrice; sono numerate e rivestite della firma di due amministratori e di quella del direttore. Esse portano il bollo della società.

Art. 11. Ogni azionista può deporre i suoi titoli nella cassa sociale, e reclamare in iscambio una ricevuta nominativa.

Il Consiglio d'amministrazione regola la forma delle ricevute ed i dritti a cui il deposito può dare luogo a profitto della società.

Art. 12. Ogni azione dà diritto nella proprietà dell'attivo sociale e nella divisione dei benefizi, ad una parte proporzionata al numero delle azioni emesse.

Art. 13. Ogni azione è indivisibile.

La società non riconosce che un proprietario per ogni azione.

Art. 14. I diritti e le obbligazioni annesse all'azione seguono il titolo in qualunque mano esso passi. Il possesso di un'azione reca seco di pien diritto adesione agli statuti della società ed alle decisioni dell'adunanza generale.

Art. 15. Gli eredi o creditori di un azionista, non possono, sotto qualsiasi pretesto, provocare l'apposizione dei suggelli sui beni e valori della società, chiederne la divisione o la licitazione, nè immischiarsi in alcuna guisa nella sua amministrazione; essi debbono, per l'esercizio dei loro diritti, riferirsi agl'inventarii sociali ed alle deliberazioni dell'adunanza generale.

Art. 16. L'ammontare delle azioni è pagabile a Marsiglia, cioè, un quarto nei quindici giorni del decreto di autorizzazione, ed un altro quarto due mesi dopo.

Art. 17. I due ultimi quarti saranno pagabili all'epoca che verrà determinata dal Consiglio d'amministrazione, ed un mese dopo l'avviso pubblico che ne sarà dato.

Il primo versamento sarà constatato con semplice ricevuta non negoziabile.

Al secondo versamento, si rimetterà al soscrittore un certificato provvisorio, recante un numero d'ordine, e su cui i pagamenti ulteriori sono inscritti, ad eccezione dell'ultimo che si constata collo scambio del certificato provvisorio contro il titolo definitivo dell'azione.

Art. 18. Il titolo provvisorio si negozia con un trapasso inscritto sui registri della società e firmato dal cedente e dal cessionario.

Menzione del trapasso sarà fatta a tergo del titolo dal direttore della società.

La società può esigere che la firma delle parti sia certificata da un agente di cambio.

Il soscrittore primitivo ed i suoi cessionarii restano impegnati sino al pagamento integrale dell'azione.

Art. 19. Ogni somma, il cui pagamento è ritardato, porta

seco interesse di pien diritto in favore della società, a ragione di 5 p. % all'anno, a contare dal giorno dell' esigibilità, senza domanda in giustizia.

Art. 20. In difetto di versamenti alla scadenza, i numeri dei titoli in ritardo sono pubblicati come difettosi, in due giornali di Marsiglia. Quindici giorni dopo questa pubblicazione, la società ha diritto di far procedere alla vendita delle azioni alla Borsa di Marsiglia da un agente di cambio pel conto, rischio e pericolo del ritardatario.

Questa vendita può farsi in massa od al minuto, sia in uno stesso giorno, sia ad epoche successive, senza intimazione e senza alcuna formalità giudiziaria.

I certificati provvisorii delle azioni così vendute diventano nulli di pien diritto; se ne rilascieranno dei nuovi agli acquirenti, sotto gli stessi numeri.

Ogni certificato che non rechi menzione regolare dei versamenti esigibili, cessa di essere negoziabile; questa condizione è menzionata sui titoli provvisorii. Le misure autorizzate dal presente articolo non ostano all'esercizio simultaneo, per parte della Società, dei mezzi ordinarii di diritto.

Art. 21. Il prezzo proveniente dalla vendita, deduzione fatta delle spese, appartiene alla società e si imputa, nei termini di diritto, su quanto è a lei dovuto dall' azionista espropriato, che rimane passibile della differenza, se vi è *deficit*, ma che profitta dell'eccedente, se ne esiste.

Art 22. Gli azionisti non sono impegnati che sino alla concorrenza del capitale d'ogni azione. Oltre questo, ogni chiamata di fondi è interdetta.

Titolo III.

Consiglio d'amministrazione. — Consiglio giudiziario. — Direttori. — Censori.

Art. 23. La società è amministrata da un Consiglio. Un direttore è incaricato dell'esecuzione delle sue decisioni.

Le operazioni sono sorvegliate da censori.

Consiglio d'amministrazione

Art. 24. Il consiglio d'amministrazione si compone di quindici membri nominati dall'adunanza generale degli azionisti. Esso si rinnova per un terzo ogni anno. I membri uscenti sono indicati dalla sorte pei due primi anni, e quindi per ordine di anzianità. Essi possono sempre essere rieletti.

Art. 25. Nel caso di vacanza, il Consiglio provvede provvisoriamente alla surrogazione.

L'adunanza generale procede all'elezione definitiva nella sua prima adunanza.

L'amministratore così nominato in surrogazione di un altro non resta in funzione che pel tempo che rimaneva a correre dall'esercizio del suo predecessore.

Art. 26. Ogni amministratore deve negli otto giorni dopo la sua nomina, deporre nella cassa della società venti azioni che rimangono inalienabili pendente la durata delle sue funzioni.

Art. 27. Le funzioni degli amministratori sono gratuite. Essi ricevono tessere di presenza, di cui l'adunanza generale fissa il valore. Tuttavia non se ne potranno distribuire pendente il primo anno.

Art. 28. Ogni anno il Consiglio nomina fra' suoi membri

un presidente ed un vice-presidente. In caso di assenza, dell'uno esso designa, per ogni seduta, quello fra i membri presenti che li deve surrogare.

Il presidente ed il vice-presidente possono sempre essere rieletti.

Art. 29. Il Consiglio di amministrazione si riunisce nella sede sociale così di soventi come l'interesse della società lo esige, ed almeno due volte al mese.

Art. 30. La presenza di sette membri almeno è necessaria per la regolare composizione del Consiglio. I nomi dei membri presenti sono constatati in capo al processo-verbale di ogni seduta.

Art. 31. Le deliberazioni si prendono a maggioranza dei membri presenti. In caso di divisione, la voce del presidente è preponderante.

Quando la maggioranza non è formata di almeno quattro membri, la minoranza può chiedere il rinvio ad un'altra seduta.

In tal caso, le convocazioni indirizzate ai membri del Consiglio d'amministrazione fanno conoscere l'oggetto della deliberazione, ed in questa nuova seduta la decisione è presa a semplice maggioranza.

Nessuno può votare per procura in seno al Consiglio.

Art. 32. Le deliberazioni sono constatate con processi-verbali sopra un registro tenuto nella sede della società e firmate dal presidente e da due altri amministratori.

Le copie e gli estratti di queste deliberazioni da prodursi in giustizia od altrove, sono certificati dal presidente del Consiglio o dal membro che ne adempie le funzioni.

Art. 33. Per derogazione all'art. 24, il primo Consiglio d'amministrazione sarà composto di

(*seguono i nomi*)

Art. 34. Il rinnovamento parziale di questo primo Consiglio non avrà luogo che all'adunanza generale della fine del secondo anno. Esso si opererà secondo il modo stabilito dall'articolo 24.

Art. 35. Il Consiglio ha i poteri i più estesi per l'amministrazione degli affari della società, e sovrattutto:

Esso autorizza colle sue deliberazioni tutti i trattati, transazioni, compromessi, ritiri di fondi, trasferimenti di rendite sullo Stato ed altri valori, mutui dietro depositi di obbligazioni fondiarie della società, compre di oggetti mobiliari, di crediti ed altri diritti incorporei pel ricuperamento dei crediti della società, cessione dei medesimi diritti con o senza garanzia, abbandoni di tutti i diritti reali o personali, toglimento di opposizioni o d'iscrizioni ipotecarie con o senza pagamento; finalmente ogni azione giudiziaria, tanto domandando che vietando.

Esso autorizza la compera, se vi ha luogo, dei beni stabili per stabilirvi la sede della società, non che le spese delle suppellettili e le spese di primo stabilimento.

Autorizza pure l'acquisto, per aggiudicazione, dei beni stabili per assicurare il ricuperamento dei crediti della società. Nondimeno questa non potrà rendersene aggiudicataria per una somma eccedente il quarto dell'ammontare del suo credito in principale, interessi in ritardo ed accessorii.

Finalmente, autorizza all'amichevole od agli incanti la vendita e lo scambio degli stessi beni, purchè in caso di scambio il saldo da pagarsi dalla società non ecceda il quarto del valore dello stabile cambiato.

Fissa le condizioni generali dei contratti e pronuncia sull'ammissione o sul rigetto d'ogni richiesta di mutuo.

Autorizza la compra delle obbligazioni della società e le anticipazioni dietro deposito di obbligazioni fondiarie d'altre società di credito fondiario.

Determina l'impiego dei fondi liberi nei limiti qui sopra determinati.

Fa i regolamenti della società.

Autorizza le spese dell'amministrazione.

Nomina il direttore e lo revoca dalle sue funzioni nelle forme prescritte dall'art. 59.

Nomina, dietro proposta del direttore, il vice-direttore, gli agenti e gl' impiegati della società.

Li revoca. — Determina le loro attribuzioni.

Fissa i loro onorari, salari e gratificazioni, e, se vi è luogo, la cifra della loro cauzione; ne autorizza la restituzione.

Fissa i conti che debbono essere sottomessi all'assemblea generale.

Fissa provvisoriamente il dividendo, nonchè la parte di benefizio allogato ogni anno al fondo di riserva.

Fa una relazione all'adunanza degli azionisti sui conti e sulla situazione degli affari sociali.

Art. 56. Il Consiglio può delegare tutti o parte dei suoi poteri a uno od a più de' suoi membri per oggetti determinati e per un tempo limitato.

Art. 57. I membri del Consiglio di amministrazione non contraendo, in ragione della loro gestione, alcun obbligo personale, non rispondono se non dell'esecuzione dei loro mandati.

Consiglio giudiziario.

Art. 58. Vi sarà presso il Consiglio d'amministrazione un Consiglio giudiziario scelto da esso, coll'incarico di esami-

nare i titoli di proprietà dei mutuatarii, ed in generale tutte le questioni contenziose che interessano la società.

Direttore.

Art. 39. Il direttore è nominato dal consiglio d'amministrazione, salva l'approvazione del sig. Ministro dell'interno, dell'agricoltura e commercio; egli può essere rivocato dal Consiglio riunito a tal effetto dietro una speciale convocazione. La revoca non può essere pronunciata se non alla maggioranza assoluta dei membri componenti il Consiglio.

Il direttore è coadiuvato nelle sue funzioni da un vice-direttore nominato dietro sua presentazione, e rivocabile dal Consiglio.

Art. 40. Il direttore è incaricato, sotto l'autorità del Consiglio di amministrazione, della gestione degli affari sociali.

Esso rappresenta la società rimpetto ai terzi per l'esecuzione delle decisioni del Consiglio, ed esercita tutte le azioni giudiziarie. Egli ha la corrispondenza.

Egli firma, insieme con un amministratore, la girata e la tacitazione degli effetti, le quitanze delle somme dovute alla società, i trasferimenti di rendite sullo Stato ed effetti pubblici appartenenti alla società, i mandati sulla Banca, il desistere da ipoteche e le cancellazioni d'inscrizioni, gli atti di acquisti, vendite e scambii delle proprietà mobiliari ed immobiliari, le transazioni, contratti, ed in generale tutti gli atti producenti impegno da parte della società.

Egli firma insieme con due amministratori, i titoli provvisorii e definitivi delle azioni, nonchè le obbligazioni fondiarie.

Dirige il lavoro degli uffizi.

Ha diritto di sospendere tutti gl'impiegati od agenti, salvo a riferirne, nel termine di quindici giorni, al Consiglio d'amministrazione.

Art. 41. Il direttore assiste alle sedute del Consiglio di amministrazione e vi ha voce consultiva. Il vice-direttore vi può essere chiamato.

Art. 42. Il direttore può, coll'autorizzazione del Consiglio d'amministrazione, costituire mandatarii per uno o per più oggetti determinati.

Art. 43. In caso d'impedimento, malattia, assenza, ritiro, morte o rivocazione del direttore, le sue funzioni sono provvisoriamente adempite, dietro indicazione del Consiglio di amministrazione, sia da uno degli amministratori, sia dal vice-direttore.

Art. 44. Il direttore deve essere proprietario di cinquanta azioni della società;

Il vice-direttore di venti azioni:

Il cassiere di quaranta azioni.

Le azioni rimarranno allogate per privilegio alla garanzia della loro gestione.

Esse sono inalienabili pendente la durata delle loro funzioni e messe in deposito in una cassa a tre chiavi, di cui una rimane in mano del presidente del Consiglio d'amministrazione.

Dopo l'epurazione del conto generale che segue la cessazione delle funzioni, sia del direttore, sia del vice-direttore sia del cassiere, le azioni che formano la loro cauzione sono restituite agli aventi diritto, dietro una decisione del consiglio.

Art. 45. Gli onorarii del direttore, del vice-direttore, e

degli altri impiegati, sono fissati dal Consiglio di amministrazione.

Art. 46. È nominato direttore della societa, salva l'approvazione del sig. Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio, il sig. Adolfo Delpuget, giudice del tribunale di commercio.

È nominato vice-direttore il sig. Ramband giovine, consigliere municipale.

Il Consiglio d'amministrazione fisserà l'epoca dell'entrata in funzioni del vice-direttore.

È nominato cassiere il sig. Ernesto Rondel.

Censori.

Art. 47. I censori sono nominati dall'assemblea generale. Essi sono in numero di tre.

Le loro funzioni durano tre anni. Essi si rinnovano per un terzo; e sono sempre rieleggibili.

La sorte indica i membri uscenti nei due primi anni. In caso di morte o di ritiro d'uno dei censori, si provvederà immediatamente alla sua surrogazione provvisoria dai censori in carica. Le disposizioni degli art. 25, 26, 27 e 34 dei presenti statuti, sono applicabili ai censori come agli amministratori.

Art. 48. I censori sono incaricati di vegliare alla stretta esecuzione degli statuti;

Essi hanno il diritto di assistere alle sedute del Consiglio con voce consultiva:

Controllano la creazione delle obbligazioni fondiarie e la loro emissione;

Esaminano gl' inventarii ed i conti annui. Presentano a quest' oggetto le loro osservazioni all'adunanza generale, quando lo giudicano a proposito

I libri della contabilità, ed in generale tutte le scritture sociali, devono loro essere comunicate ad ogni richiesta. Essi possono, a qualsiasi epoca, verificare lo stato della cassa della società, ed hanno diritto, quando la loro decisione è presa ad unanimità, di richiedere una convocazione straordinaria dell'adunanza generale.

Titolo IV.

Assemblea generale.

Art. 49. L'assemblea generale, regolarmente costituita, rappresenta la universalità degli azionisti.

Essa si compone degli azionisti proprietarii di almeno dieci azioni deposte alla sede della società quindici giorni prima della riunione.

Questo termine spirato, esse non verranno più ammesse.

Art. 50. Nessuno può farsi rappresentare all'assemblea, se non se da un mandatario avente diritto di farne parte.

Art. 51. L'assemblea generale si riunisce di diritto, ogni anno, alla sede della società, il venticinque gennaio, o la domane, se il venticinque è un giorno feriato.

Essa si aduna straordinariamente ogniqualvolta il Consiglio d'amministrazione ne riconosce l'utilità.

Art. 52. Le convocazioni si fanno anche per l'assemblea annua, un mese prima della riunione, con un avviso inserito nei giornali di Marsiglia indicati per la pubblicazione degli atti di società.

Art. 53. L'assemblea è regolarmente costituita quando i membri presenti sono in numero di venticinque, e riuniscono nelle loro mani il terzo delle azioni emesse.

Art. 54. Se questa condizione non è adempita dietro una

prima convocazione, se ne fa una seconda, almeno a quindici giorni d'intervallo.

In simil caso, lo spazio tra la convocazione e il giorno della riunione è fissato a dieci giorni.

I membri presenti alla seconda riunione deliberano valevolmente, qualunque sia il loro numero e quello delle azioni rappresentate, ma soltanto sulle materie all'ordine del giorno della prima.

Art. 55. L'assemblea è presieduta dal presidente o dal vice-presidente del Consiglio d'amministrazione, ed in loro mancanza, dall'amministratore che il Consiglio designa.

I due principali azionisti presenti, e, dietro loro rifiuto, quelli che vengono dopo, nell'ordine della lista, sino ad accettazione, sono chiamati ad adempire le funzioni di scrutatori.

L'ufficio designa il segretario.

Art. 56. Le deliberazioni sono prese alla maggioranza dei voti dei membri presenti.

Art. 57. Ogni azionista ha tanti voti quante volte ei possiede dieci azioni, senza che nessuno possa riunire più di cinque voti, sia nel suo nome personale, sia come mandatario.

Art. 58. L'assemblea generale sente la relazione del Consiglio d'amministrazione sulla condizione degli affari sociali.

Essa sente pure, se vi ha luogo, le osservazioni dei censori; discute, approva o rigetta i conti.

Fissa il dividendo e la parte dei benefizi allogata al fondo di riserva.

Nomina gli amministratori ed i censori ogniqualvolta siavi luogo a surrogarli.

Delibera sulle proposte del Consiglio d'amministrazione, relative all'aumento del fondo sociale, alla prolungazione della durata della società, alle modificazioni da farsi agli statuti, alla riunione d'altre società di credito fondiario, ed allo scioglimento anticipato, se vi è luogo.

Infine, pronuncia sovranamente su tutti gli interessi della società, e conferisce colle sue deliberazioni al Consiglio d'amministrazione i poteri necessarii pei casi che non fossero stati preveduti.

Art. 59. Le deliberazioni dell'assemblea, prese conforme agli statuti, obbligano tutti gli azionisti, anche gli assenti o i dissidenti.

Art. 60. Esse sono constatate da processi-verbali inscritti su d'un registro speciale, e firmate dalla maggioranza dei membri componenti l'uffizio.

Un foglio di presenza destinato a constatare il numero dei membri assistenti all'assemblea, e quello delle loro azioni rimane annesso alla minuta del processo-verbale. Esso è rivestito delle stesse firme.

Art. 61. La giustificazione da farsi, rimpetto ai terzi, delle deliberazioni dell'assemblea, risulta da copie od estratti certificati conformi dal presidente del consiglio d'amministrazione, o da quello de'suoi colleghi che ne adempie le funzioni.

Titolo V.

Delle condizioni del mutuo.

Art. 62. La società non presta se non sopra *prima ipoteca.*

Sono considerati come fatti sopra prima ipoteca, i mutui mediante i quali devono rimborsarsi crediti già inscritti,

allorquando, per effetto di tale rimborso, l'ipoteca della società viene in prima linea e senza concorrenza.

In questo caso la società conserva nelle sue mani un valore bastante ad operare tale rimborso.

Art. 63. I mutui non sono realizzzati se non se dopo l'adempimento delle formalità prescritte dal titolo IV, capitolo 1.° del decreto del 28 febbraio 1852, per la purgazione delle ipoteche legali la cui esistenza è conosciuta, salvo il caso di surrogazione per parte della donna, e delle ipoteche occulte, delle azioni risolutorie e rescissorie, e dei privilegi non inscritti.

Art. 64. Non sono ammessi al benefizio dei mutui fatti dalla società: 1.° I teatri; 2.° le miniere e cave; 3.° Gli stabili indivisi, se l' ipoteca non è stabilita sulla totalità di tali stabili, col consenso di tutti i co-proprietarii; 4.° quelli il cui usufrutto e la cui nuda proprietà non sono riuniti, a meno del conseuso di tutti gli aventi diritto allo stabilimento dell' ipoteca.

Art. 65. La società non accetta per pegno se non se le proprietà di un reddito durevole e certo.

Art. 66. L'ammontare del mutuo non può oltrepassare la metà del valore dello stabile ipotecato.

Esso sarà, al più, del terzo del valore, per le proprietà piantate a selve.

I fabbricati delle usine e fabbriche non saranno stimati se non in ragione del loro valore indipendente dalla loro allogazione industriale.

In nessun caso l'annualità al cui servizio il mutuatario s'impegna, può essere superiore al reddito totale della proprietà.

Art. 67. Il *maximum* dei mutui consentiti ad uno stesso mutuatario non può oltrepassare 300,000 franchi.

La società non acconsente mutuo inferiore a fr. 300.

Art. 68. Il saggio dell'interesse delle somme prestate è fissato dal Consiglio d'amministrazione.

Esso non può oltrepassare il 5 p. °/₀.

Art. 69. Il mutuatario contrae colla società l'obbligo di liberarsi con annualità pagabili in ispecie, in modo che l'estinzione del debito sia operata in uno spazio di venti anni almeno e di 50 anni al più. L'annualità è di 6 p. °/₀.

Art. 70. L'annualità comprende: 1.° l'interesse a 5 p. °/₀: 2.° l'ammortizzazione calcolata pel saggio dell'interesse e la durata del prestito; 3.° ed un'allocazione annua che non può eccedere 50 centesimi per 100 franchi per ispese d'amministrazione.

Art. 71. Le annualità sono pagabili metà al 1.° di aprile e metà in ottobre di ogni anno.

Il Consiglio d'amministrazione potrà fissare altre epoche per questi pagamenti.

Nell'effettuare il mutuo, la società ritiene sul capitale l'interesse applicabile al tempo a decorrere sino alla prima scadenza semestrale.

Art. 72. In conformità dell'art. 28 del decreto 28 febbraio 1852, ogni semestre non pagato alla scadenza frutta interesse di pien diritto e senza intimazione, a profitto della società, sulla base di 5 p. °/₀ all'anno.

Lo stesso è delle spese d'istanza, liquidate o tassate, fatte dalla società, per giungere al ricupero del proprio credito.

Art. 73. Inoltre, il difetto di pagamento di un semestre

rende esigibile la totalità del debito, un mese dopo l' intimazione.

Art. 74. I debitori hanno il diritto di liberarsi anticipatamente in tutto od in parte.

I rimborsi anticipati saranno effettuati, a scelta dei mutuatarii, sia in numerario, sia in obbligazioni fondiarie della società, della natura stessa dei titoli emessi in rappresentazione del mutuo contratto.

Cotali obbligazioni sono ricevute al pari, e debbono immediatamente essere controsegnate col bollo di annullamento. Ne è tenuto un conto speciale sui libri della società, in guisa che i loro numeri possano prendere parte alle successive estrazioni.

I fondi provenienti dai rimborsi anticipati s'impiegheranno sino a debita concorrenza, ad ammortizzare od a ricomprare le obbligazioni fondiarie.

I pagamenti anticipati danno luogo, a profitto della società, ad un'indennità che non può oltrepassare 3 p. % del capitale rimborsato per anticipazione.

Art. 75. Il mutuatario è tenuto di denunziare alla società, nel termine di un mese:

I deterioramenti dalla sua proprietà;

Le alienazioni parziali o totali che egli può aver fatto;

Ed ogni intacco fatto al possesso od alla proprietà, e che possa interessare i diritti della società.

Se i fatti, di cui sovra, sono tali da compromettere gl'interessi della società, essa può, conforme all'art. 32 del decreto 28 febbraio 1852, esigere l'integrale suo rimborso.

Nel caso in cui questi fatti non fossero stati denunciati nel termine sovra fissato, la società avrà diritto inoltre all'indennità determinata dall'ultimo paragrafo dell'art. 74.

Art. 76. Il debito è parimenti esigibile in caso di dissimulazione, per parte del mutuatario, delle ragioni d'ipoteca legale che possono gravare i beni dati in guarentigia.

Art. 77. In caso d'alienazione degli stabili ipotecati il debitore deve sostituire il nuovo proprietario nei suoi obblighi verso la società.

Art 78. Tutte le proprietà affette alla guarentigia della società, che sono suscettibili di perire pel fuoco, devono essere assicurate contro l'incendio a spese del mutuatario.

L'atto di mutuo contiene trasporto dell'indennità in caso di sinistro.

L'assicurazione deve essere mantenuta pendente tutta la durata del prestito.

La società può chiedere che l'assicurazione si faccia in suo nome, e che l'ammontare dei carichi annui sia tacitato da essa.

In questo caso, l' ammontare dell'annualità è aumentato di altrettanto.

Art. 79. In caso di sinistro, l'indennità è direttamente pagata alla società.

Se, nel termine di un anno, a partire dall'assestamento del sinistro, il mutuatario ha fatto ristabilire lo stabile nel suo stato primitivo, la società gli dovrà rimettere la somma che essa avrà ricevuta per indennità. In difetto, per parte di lui, d'aver usato di tale facoltà nel detto spazio, la società avrà il diritto di ritenere la detta indennità, e di imputarla sull' ammontare del suo credito, come pagamento fatto per anticipazione. In quest' ultimo caso, non vi sarà luogo per la società a percepire il dritto di cui all' ultimo paragrafo dell'art. 74.

Quando, in quest'ultimo caso, la società giudichi che per effetto del sinistro, le sue sicurezze sono compromesse per quanto le rimane dovuto, essa ne può esigere il pagamento.

Art. 80. Ogni proprietario che chieda di contrarre un mutuo, deve produrre:

1.° I titoli di proprietà del suo stabile;

2.° La copia certificata della matrice catastrale;

3.° Gli affittamenti o lo stato delle locazioni, se ne esistono, con indicazione dei fitti pagati anticipatamente;

4.° La dichiarazione, firmata da lui, dei redditi e dei pesi;

5.° L'avviso delle contribuzioni dell'anno corrente, o in sua mancanza, quello dell'ultimo anno;

6.° La polizza di assicurazione contro l'incendio;

7.° Uno stato d'inscrizione, constatante la situazione ipotecaria;

8.° La dichiarazione del suo stato civile, se egli è o fu ammogliato, o tutore.

Art. 81. Dopo esame di questi documenti, il Consiglio d'amministrazione fa procedere, se vi è luogo, ad un estimo dello stabile offerto in guarentigia.

Art. 82. La valutazione dello stabile è fatta sulla doppia base del reddito netto e del prezzo venale.

Art. 83. Quando il Consiglio è fissato sulla regolarità della proprietà e sulla solidità del pegno, esso determina la proporzione del mutuo da farsi, e procede alla stipulazione del contratto condizionale, in conformità dell'art. 8 del decreto del 28 febbraio 1852.

Art. 84. Dopo l'adempimento delle formalità di purgazione prescritte dal decreto del 28 febbraio 1852, titolo IV, un

atto fatto in seguito del contratto condizionale constata la sua nullità o la sua realizzazione definitiva, secondo che si è o no rivelata una inscrizione od un diritto reale, gravante lo stabile ipotecato.

Nel primo caso, l'atto è firmato dalla società sola, e contiene liberazione dell'inscrizione presa a suo profitto.

Nel secondo caso, l'atto è firmato dalla società e dal mutuatario. Esso enuncia l'adempimento delle formalità, il rilascio dei valori formanti l'ammontare del mutuo ed il punto di partenza degl' interessi.

Il visto delle obbligazioni fondiarie è dato in virtù dell'atto definitivo del mutuo.

Art. 85. Le spese di contratto del mutuo, dell'atto definitivo, dell'inscrizione ipotecaria, della purgazione, sono a carico del mutuatario.

Le spese del contratto condizionale, dell' inscrizione ipotecaria, della purgazione, dell'atto annullante il contratto condizionale, e della cancellazione dell' inscrizione, sono in tutti i casi a carico del mutuatario.

Titolo VI.

Delle obbligazioni fondiarie.

Art. 86. Le obbligazioni fondiarie sono create conformemente alle disposizioni degli art. 13 e 14 del decreto del 28 febbraio 1852.

In conseguenza, esse non possono oltrepassare l'ammontare degl'impegni ipotecarii soscritti dai proprietarii degli stabili in favore della società.

Art. 87. I portatori di obbligazioni fondiarie non hanno altra azione, pel ricupero dei capitali ed interessi esigibili,

se non quella ch'eglino ponno esercitare direttamente contro la società.

Art. 88. Il valore delle obbligazioni fondiarie è di 1000 franchi. Esse ponno suddividersi in cartelle di cui la minore è di 100 franchi.

Art. 89. Esse producono un annuo interesse, il cui saggio è fissato dal consiglio d'amministrazione all'epoca della loro creazione.

Quest'interesse è pagabile ogni anno e per semestre.

L'intervallo tra il versamento delle annualità per parte dei mutuatarii ed il pagamento degli interessi ai portatori delle obbligazioni, sarà per lo meno di tre mesi.

Art. 90. Le obbligazioni fondiarie sono rappresentate da titoli estratti da un registro a matrice.

Esse sono firmate da due membri del consiglio e dal direttore, indipendentemente dalle altre formalità prescritte dagli art. 13 e 14 del decreto precitato.

Esse hanno il bollo della società.

Art. 91. Il pagamento degl'interessi è controllato coll'apposizione di un bollo sulle obbligazioni, quando queste non sono accompagnate da *vaglia* che rappresentino gl'interessi.

Cotali *vaglia*, quando siano esauriti, sono surrogati da un nuovo foglio.

Art. 92. Le obbligazioni fondiarie sono nominative od al portatore.

Le obbligazioni nominative sono trasmessibili per girata, senza altra guarentigia se non quella determinata dall'articolo 1693 del codice civile; esse possono diventare obbligazioni al portatore, con una girata all'ordine del portatore, e di nuovo diventare nominative con una girata all'ordine di una persona denominata.

Art. 93. Il consiglio d'amministrazione può autorizzare il deposito e la conservazione dei titoli nella cassa sociale.

Essi sono surrogati, sino al ritiro, da un certificato di deposito nominativo. Il consiglio d'amministrazione determina le condizioni, il modo di rilascio, e le spese del certificato del deposito.

Art. 94. Le obbligazioni fondiarie sono classificate per serie, ciascuna delle quali comprende tutte le obbligazioni create allo stesso saggio d'interesse.

Esse non hanno epoca fissa di esigibilità pel capitale.

Esse sono chiamate al rimborso mediante un'estrazione a sorte, che ha luogo per semestre.

Ogni estrazione comprende il numero di obbligazioni necessarie per assicurare l'ammortizzazione delle obbligazioni nello stesso tempo di quello del capitale mutuato.

Art. 95. Le somme pagate dai mutuatarii a titolo di ammortizzazione, sono applicate alla serie di cui fanno parte le obbligazioni emesse in rappresentazione del mutuo contratto.

Art. 96. Lotti e premii possono essere annessi alle obbligazioni rimborsate.

Il consiglio d'amministrazione ne determina l'importare ed il riparto.

Art. 97. Ogni semestre, il consiglio d'amministrazione procede, in presenza dei censori, all'estrazione a sorte delle obbligazioni chiamate al rimborso.

Tutte le obbligazioni di una stessa serie partecipano alle eventualità dell'estrazione, senza distinzione dell'epoca di loro creazione.

Le cartelle delle obbligazioni sono riunite per gruppi

di mille franchi, ciascuno dei quali riceve un numero che è ammesso all'estrazione.

Art. 98. Negli otto giorni dopo l'estrazione, i numeri usciti sono affissi alla sede della società, ed inserti in due giornali di Marsiglia, designati per la pubblicazione degli atti della società.

Art. 99. Le obbligazioni designate dalla sorte sono rimborsate al pari con interessi e con premii, se vi ha luogo, alla sede della società, nel giorno indicato dalla pubblicazione.

A datare da tale giorno, gl'interessi delle obbligazioni rimborsabili cessano di pien diritto.

Art. 100. Le obbligazioni fondiarie rimborsate o ritornanti alla società, in seguito a rimborsi anticipati, ricevono immediatamente un bollo indicante che esse sono annullate e ritirate dalla circolazione; menzione è fatta del loro annullamento nella matrice. Esse si rinchiudono in una cassa, per essere distrutte dal direttore in presenza di un membro del consiglio d'amministrazione e di uno dei censori. Di tale operazione si stende processo-verbale. Questo processo-verbale è firmato da tutte le persone la cui presenza è obbligatoria.

Titolo VII.

Inventario e conti annui.

Art. 101. L'anno sociale incomincia il 1.° di gennaio e termina il 31 di decembre; il primo esercizio comprenderà il tempo decorso tra la data del decreto approvatore dei presenti statuti, ed il trent'uno dicembre mille ottocento cinquantatre.

Alla fine di ciascun anno sociale, un inventario generale dell'attivo e del passivo è steso per cura del direttore.

I conti sono sistemati dal consiglio d'amministrazione. Essi sono sottoposti all'assemblea, la quale li approva o li rigetta, e fissa il dividendo dopo aver sentita la relazione del consiglio d'amministrazione, e le osservazioni dei censori.

Se i conti non sono approvati in piena seduta, l'assemblea può nominare commissarii incaricati di esaminarli e di fare una relazione alla prossima riunione.

Titolo VIII.

Divisione dei benefizi.

Art. 102. I prodotti, deduzione fatta dalle spese d'amministrazione, sono applicati in prima linea a pagare gl'interessi delle obbligazioni fondiarie, il capitale di quelle che la sorte designò per il rimborso, ed i lotti e premii.

L'eccedente costituisce i benefizi. Su questi benefizi si preleva annualmente la somma necessaria per distribuire un primo dividendo di venticinque franchi per azione.

Un secondo prelevamento, che non può eccedere venti per cento del sovrappiù, è allogato nella proporzione determinata dall'assemblea generale al fondo di riserva.

Ciò che rimane è ripartito tra tutte le azioni emesse a titolo di dividendo.

Il pagamento dei dividendi si fa annualmente nelle epoche fissate dal consiglio d'amministrazione; tuttavia il consiglio può autorizzare, allo spirare del primo semestre, una distribuzione provvisoria di dodici franchi cinquanta centesimi per azione.

Art. 103. Ogni dividendo che non è richiesto nei cinque anni di sua esigibilità, è prescritto a benefizio della società.

Titolo IX.

Fondo di riserva.

Art. 104. Il fondo di riserva si compone dell'accumulamento delle somme prodotte dal prelevamento annuo, operato sui benefizi, in esecuzione dell'art. 102.

Quando il fondo di riserva raggiunge il quinto del fondo sociale sottoscritto, il prelevamento allogato alla sua creazione cessa dal profittargli. Esso ripiglia il suo corso, se la riserva viene ad essere toccata.

Quando il prelevamento cessa d'esser versato nel fondo di riserva, esso è impiegato a benefizio dei mutuatarii, ed allogato ad estinguere una parte del loro debito, dietro un regolamento fissato dal consiglio d'amministrazione.

Il fondo di riserva è destinato a far fronte agli avvenimenti imprevisti.

Nel caso d'insufficienza dei prodotti di un anno a somministrare un dividendo di venticinque franchi per azione, la differenza può essere prelevata sul fondo di riserva.

L'impiego dei capitali appartenenti al fondo di riserva è regolato dal consiglio d'amministrazione.

Titolo X.

Modificazioni agli statuti.

Art. 105. L'assemblea generale può, dietro iniziativa del consiglio d'amministrazione, e salva l'approvazione del Governo, fare ai presenti statuti le modificazioni riconosciute utili.

Essa può in ispecie autorizzare:

1.° L'aumento del capitale sociale;

2.° L'estensione delle operazioni della società:

3.° La prolungazione della sua durata;

4.° La riunione alla società di credito fondiario d'una o più altre società organizzate nello stesso scopo:

5.° La facoltà di trattare con società di assicurazione sulla vita, francesi od estere, per facilitare la liberazione della proprietà fondiaria.

In questi varii casi, le convocazioni devono contenere l'indicazione sommaria dello scopo della riunione.

La deliberazione non è valevole se non in quanto essa riunisce i due terzi dei voti dei membri presenti.

In virtù di questa deliberazione, il consiglio d'amministrazione è di pien diritto autorizzato a chiedere al Governo la sua approvazione alle modificazioni adottate, ad acconsentire ai cambiamenti che sarebbero richiesti ed a realizzare gli atti che li debbono consacrare.

Titolo XI.

Scioglimento. — Liquidazione.

Art. 106. Nel caso di perdita di metà del capitale sociale soscritto, lo scioglimento della società può esserne pronunciato prima che spiri il termine fissato per la sua durata, con una decisione dell'assemblea generale.

Il consiglio d'amministrazione, nel caso di perdita previsto, è obbligato di sottomettere all'assemblea generale la questione di sapere, se vi ha motivo per pronunciare lo scioglimento.

Il modo di convocazione e di deliberazione prescritto dall'art. 55 per le modificazioni agli statuti è applicabile a questo caso.

Art. 107. Allo spirare della società, o nel caso di anticipato scioglimento, l'assemblea generale, sulla proposta del consiglio d'amministrazione, regola il modo di liquidazione, e nomina uno o più liquidatori, con potere di vendere, sia all'asta pubblica, sia all'amichevole, i beni mobili e stabili della società.

Il modo di liquidazione e la scelta dei liquidatori sono sottoposti all'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio.

L'assemblea generale è convocata d'urgenza per regolare il modo di liquidazione e per fare la scelta dei liquidatori, come sopra è detto. In difetto, per parte di essa, d'aver statuito su tali misure nel giorno fissato per la sua riunione, od in una seconda assemblea convocata nel caso preveduto dall'art. 54; o se, la sua deliberazione non essendo stata approvata dal Ministro, una nuova assemblea non la modifica nel senso indicato dal Governo, il modo di liquidazione e la scelta dei liquidatori avranno luogo conforme alle disposizioni del regolamento di pubblica amministrazione, da intervenire in esecuzione dell'art. 49 del decreto del 28 febbraio 1852.

Dopo lo spirare e dopo lo scioglimento anticipato della società, i liquidatori dovranno proseguire le operazioni in corso sino alla compiuta esecuzione di tutti gli obblighi che la società aveva contratti.

Tuttavia i liquidatori potranno, in virtù di una deliberazione dell'adunanza generale, approvata dal Ministro dell'interno, fare il trasporto ad un'altra società dei diritti, azioni ed obbligazioni della società disciolta.

Pendente il corso della liquidazione, i poteri dell'as-

semblea generale si continuano come durante l'esistenza della società. Essa ha specialmente il diritto di approvare i conti della liquidazione e di darne quitanza.

La nomina dei liquidatori pone termine ai poteri degli amministratori, dei direttori e dei censori.

Titolo XII.

Contestazioni.

Art. 108. Tutte le contestazioni che nascer possono tra gli associati sulla esecuzione dei presenti statuti, sono sottomesse alla giurisdizione dei tribunali di Marsiglia.

Le contestazioni riguardanti l'interesse generale e collettivo della società non possono essere dirette sia contro il consiglio d'amministrazione od uno de' suoi membri, sia contro il direttore, se non se in nome della massa degli azionisti ed in virtù d'una deliberazione dell'assemblea generale.

Ogni azionista che vuol provocare una contestazione di talé natura ne deve fare, quindici giorni almeno prima della prossima assemblea generale, l'oggetto di una comunicazione al consiglio d'amministrazione, che è tenuto di mettere la proposta all'ordine del giorno di essa assemblea.

Se la proposta è respinta dall'assemblea, ciascun azionista la può riprodurre in giustizia nel suo interesse particolare. Se essa è accolta, l'assemblea generale designa uno o più commissarii per seguire il corso della contestazione.

Le significanze, alle quali dà luogo la procedura, sono indirizzate unicamente ai commissarii.

Nessuna significanza individuale può essere fatta agli azionisti.

Titolo XIII.

Disposizioni generali.

Art. 109. Per far pubblicare i presenti statuti, dovunque fia bisogno , tutti i poteri sono dati al portatore di una spedizione.

Art. 110. Le disposizioni del regolamento d' amministrazione pubblica da intervenire, a termini dell'articolo 49 del decreto del 28 febbraio 1852, sono applicabili ai presenti statuti.

Allegato n.° 21.

STATUTI

della Società di credito fondiario di Nevers (1).

Titolo primo.

Costituzione della società. — Suo oggetto. — Sua denominazione.— Sua durata.— Sua sede.

Art. 1.° I comparenti fondano colle presenti, salva l'approvazione del Governo, una società anonima, che esisterà tra tutti i proprietarii delle azioni create qui appresso.

Art. 2. La società ha per oggetto;

1.° Di prestare sopra ipoteca ai proprietarii di stabili situati nei Dipartimenti dell' *Allier* e della *Nièvre* (2), somme rimborsabili dai mutuatarii, mediante annualità che comprendono l' interesse, e l' ammortizzazione, come pure le spese d'amministrazione;

2.° Di creare, per un valore uguale a quello degl'impegni ipotecarii sottoscritti a suo profitto, delle obbligazioni producenti un annuo interesse, rimborsabili *a scadenze fisse*, *conforme a quanto sarà detto all'art.* 54, o, mediante estrazione a sorte, con o senza lotti e premii, e portanti il titolo di *obbligazioni fondiarie*, o di *lettere di pegno;*

3.° Di negoziare cotali obbligazioni.

Art. 3. La società prende la denominazione di *Società di credito fondiario di Nevers.*

---

(1) Le parole in corsivo ed i periodi segnati con virgolette indicano le differenze collo statuto originario della società di credito fondiario di Parigi.

(2) La società si riserva di chiedere l'annessione del Dipartimento del Cher.

Art. 4. La durata della società è di novantanove anni, a datare dall'omologazione dei presenti statuti.

Art. 5. La sua sede e il suo domicilio sono stabiliti *a Nevers*.

TITOLO II.

Fondo sociale. — Azioni. — Versamenti.

Art. 6. Il fondo sociale è fissato a due milioni di franchi.

« Art. 7. Il fondo sociale si divide in quattro mila *azioni*,
» *di* 500 *lire ciascuna.*

» Una prima serie di 1,200 azioni è solo emessa quanto
» al presente.

» Queste azioni appartengono, nelle proporzioni se-
» guenti, alle persone qui sotto denominate.

(*Seguono i nomi delle persone*).

» Art. 8. Le 2,800 azioni restanti saranno successiva-
» mente emesse, sulla decisione del Consiglio di amministra-
» zione, man mano dei bisogni della società, in guisa che
» i fondi di guarentigia si mantengano nella proporzione di
» almeno *un ventesimo delle obbligazioni emesse* ».

Le nuove azioni non possono essere rilasciate al dissotto del pari.

Art. 9. I portatori delle azioni anteriormente emesse hanno un diritto di preferenza, nella proporzione dei titoli da essi posseduti, alla sottoscrizione al pari delle azioni da emettersi.

Quelli fra loro, che non hanno un numero di azioni sufficiente per ottenerne almeno una nella nuova emissione, possono riunirsi per esercitare il loro diritto.

Un regolamento, fatto dal Consiglio d'amministrazione, determina le more e le forme in cui il beneficio delle disposizioni che precedono, può essere reclamato.

« Art. 10. Le azioni sono nominative.

» Esse sono estratte, da un registro a matrice, nu-
» merizzate e rivestite della firma di due amministratori e
» di quella del direttore.

» Esse portano il bollo della società.

» La cessione ne sarà operata conforme all'art. 36 del
» Codice di commercio, con una dichiarazione di trasferi-
» mento inscritta sui registri, e firmata da colui che fa il
» trasferimento o da un fondato di poteri.

» La società può esigere che la firma delle parti sia
» legalizzata da un notaio o da un causidico di Nevers.

» Dopo l'approvazione degli statuti ed il versamento
» integrale delle azioni, saranno rimessi agli azionisti dei
» titoli definitivi, indicanti le principali disposizioni dei detti
» statuti ».

Art. 11. Ogni azione dà diritto, nella proprietà dell'attivo sociale o nella divisione de' benefizi, ad una parte proporzionata al numero delle azioni emesse.

Art. 12. Ogni azione è individuale. La società non riconosce che un proprietario per un'azione.

Art. 13. I diritti e le obbligazioni annesse all'azione seguono il titolo, in qualunque mano esso passi.

Il possesso di un'azione importa di pien diritto adesioue agli statuti della società ed alle decisioni dell'assemblea generale.

Art. 14. Gli eredi o creditori di un azionista non possono, sotto qualsivoglia pretesto, provocare l'apposizione dei suggelli sui beni e sui valori della società, domandarne la divisione o la licitazione, nè mescolarsi in verun modo nella sua amministrazione. Essi devono, per l'esercizio dei loro

diritti, riferirsene agl'inventarii sociali ed alle deliberazioni dell'assemblea generale.

Art. 15. L'ammontare delle azioni è pagabile a Nevers, nei termini che sono fissati dal Consiglio d'amministrazione.

Per le mille duecento azioni attualmente firmate, i versamenti avranno luogo come segue:

» Cinquanta per cento, cioè 250 fr., venti giorni dopo
» l' inserzione nel *Moniteur* del decreto d' autorizzazione dei
» presenti statuti;

» E gli ultimi cinquanta per cento, conforme agli ap-
» pelli fatti dal Consiglio d'amministrazione, mediante an-
» nunzi inserti, un mese prima, nei giornali di Nevers e di
» Moulins, designati per la pubblicazione legale degli atti
» della società;

» Questi ultimi cinquanta per cento dovranno essere
» chiamati in totalità, quando la cifra dei mutui avrà rag-
» giunto dodici milioni, od al più tardi, nel termine di un
» anno, a datare dal decreto d'approvazione dei presenti
» statuti».

Art. 16. Il primo versamento è constatato con una semplice ricevuta non negoziabile.

Art. 17. Ogni somma, il cui pagamento è in ritardo, porta seco interesse di pien diritto in favore della società, in ragione del cinque per cento all'anno, a datare dal giorno dell'esigibilità, senza domanda giudiziale.

Art. 18. In difetto di versamento alla scadenza, i numeri dei titoli in ritardo saranno pubblicati come scadenti, nei giornali indicati sotto all'art. 15.

Quindici giorni dopo tale pubblicazione, la società ha il diritto di far procedere alla vendita delle azioni alla Borsa

di Parigi, pel ministero di un agente di cambio, e per conto ed a rischio e pericolo del moroso.

Siffatta vendita può essere fatta in massa od in dettaglio, cioè od in uno stesso giorno, o ad epoche successive, senza intimazione e senza alcuna formalità giudiziaria.

I certificati provvisorii delle azioni così vendute diventano nulli di pien diritto; se ne rilascieranno dei nuovi agli acquisitori sotto gli stessi numeri.

Le misure autorizzate dal presente articolo non ostano all' esercizio simultaneo per parte della società, dei mezzi ordinarii di diritto.

Art. 19. Il prezzo derivante dalla vendita, deduzione fatta dalle spese, appartiene alla società, e s'imputa, nei termini di diritto, su quanto le è dovuto dall'azionista espropriato, il quale rimane passibile della differenza, se vi è *deficit*, ma che profitta dell'eccedente, se ne esiste.

Art. 20. Gli azionisti non sono impegnati se non sino alla concorrenza del capitale di ciascun'azione; tranne ciò, ogni chiamata di fondi è vietata.

Titolo III.

Delle condizioni del prestito.

Art. 21. La società non presta che su prima ipoteca.

Sono riguardati come fatti su prima ipoteca, i mutui coi quali esser devono rimborsati dei crediti già inscritti, quando per effetto di tale rimborso l' ipoteca della società viene in prima linea, e senza concorrenza.

In questo caso, la società conserva nelle sue mani un valore bastevole per operare siffatto rimborso.

Art. 22. I mutui non sono realizzati se non dopo l'adem-

pimento delle formalità prescritte dal titolo IV, capitolo I del decreto del 28 febbraio 1852, per la purgazione delle ipoteche legali, la cui esistenza è conosciuta, salvo il caso di surrogazione della donna, e delle ipoteche occulte, delle azioni risolventi e rescissorie, e dei privilegi non inscritti.

Art. 23. Non sono ammessi al benefizio dei mutui fatti dalla società:

1.° I teatri;

2.° Le miniere e le cave;

3.° Gli stabili indivisi, se l'ipoteca non è stabilita sulla totalità di essi stabili di consenso di tutti i co-proprietarii;

4.° Coloro il cui usufrutto e la nuda proprietà non sono riunite, a meno dell'assenso di tutti gli aventi diritto allo stabilimento dell'ipoteca.

Art. 24. La società non accetta per pegno che le proprietà di un reddito durevole e certo.

Art. 25. L'ammontare del mutuo non può oltrepassare la metà del valore dello stabile ipotecato.

Esso sarà, al più, del terzo del valore per le proprietà piantate a vigna, pei boschi *e per le case.*

Gli edifizi delle usine e fabbriche non si stimeranno che in ragione del loro valore indipendente e dal loro adattamento industriale.

In verun caso, l'annualità al cui servizio il mutuatario s'impegna, può essere superiore al reddito totale della proprietà.

Art. 26. Il *maximum* dei mutui consentiti ad uno stesso mutuante non può oltrepassare 500,000 fr.

La società non acconsente mutui inferiori a 300 fr.

Art. 27. La ragione dell'interesse delle somme prestate

è fissata dal Consiglio d'amministrazione. Essa non può oltrepassare cinque per cento.

» Le obbligazioni fondiarie emesse in occasione dei mu-
» tui, producono lo stesso interesse di quello che fu fissato
» col mutuatario.

» Ogni persona che voglia contrarre un mutuo può,
» coll'assenso del Consiglio d'amministrazione, stipulare un
» saggio inferiore a quello che fu stabilito dalla società; ma
» in questo caso, la negoziazione delle obbligazioni fondiarie
» si effettua a rischio e pericolo del mutuatario, anche nel
» caso che la società rimanga incaricata delle lettere di cam-
» bio, secondo che è detto qui appresso.

» I mutuatarii hanno sempre diritto o di ritirare le let-
» tere di pegno create in occasione del loro mutuo, per
» negoziarle essi stessi, o di reclamare l'ammontare del mu-
» tuo in specie, e di lasciare alla società le lettere di pe-
» gno. L'opzione è fatta nell'atto condizionale di prestito ».

Art 28. Il mutuatario contrae colla società l'obbligo di liberarsi con annualità, pagabili in specie, in modo che l'estinzione del debito sia operata in un termine di vent'anni almeno e di cinquant'anni al più.

Art. 29. L'annualità comprende:

1.° L'interesse;

2.° L'ammortizzazione calcolata sul saggio dell'interesse e della durata del prestito;

3.° Dieci centesimi per cento fr. per lotti e premii, se vi ha luogo.

4.° Ed un'allocazione annua che non può eccedere « 40
» centesimi per 100 fr., per spese d'amministrazione, se
» l'interesse del prestito è stato stipulato a cinque per cento;

» Cinquanta centesimi per cento fr., se l'interesse del » mutuo fu stipulato a 4 ½ per cento;

» Sessanta centesimi per cento fr., se l'interesse del » prestito è stato stipulato a quattro per cento;

» Settanta centesimi per cento fr., se l'interesse del » prestito è stato stipulato a 3 ½ per cento;

» Ottanta centesimi per cento fr., se l' interesse del » mutuo è stato stipulato a tre per cento ».

Art. 30. Le annualità sono pagabili, metà al 5 *gennaio*, e metà al 5 *luglio* d'ogni anno.

Il Consiglio d'amministrazione potrà fissare altre epoche per tali pagamenti.

Al momento del mutuo, la società ritiene, sul capitale, l'interesse applicabile al tempo da trascorrere sino alla prima scadenza semestrale.

Art. 31. Conforme all'art. 28 del decreto del 28 febbrain 1852, ogni semestre non pagato alla scadenza porta seco interesse di pien diritto e senza intimazione, a profitto della società, sul piede del cinque per cento all'anno.

Lo stesso ne è delle spese di procedimento, liquidate o tassate, fatte dalla società per giungere al ricupero del suo credito.

Art. 32. Inoltre, il difetto di pagamento d'un semestre rende esigibile la totalità del debito un mese dopo l'intimazione.

Art. 33. I debitori hanno il diritto di liberarsi per anticipazione, in tutto od in parte.

I rimborsi anticipati si effettueranno a scelta dei mutuatarii, sia in numerario, sia in obbligazioni fondiarie *o lettere di pegno della società*, *dello stesso anno*, e della stessa natura dei titoli emessi in rappresentazione del mutuo contratto.

Tali obbligazioni saranno ricevute al pari, e devono immediatamente ricevere il bollo di annullazione. Se ne tiene un conto speciale sui libri della società, in guisa che i loro numeri possano prendere parte alle estrazioni successive.

I fondi provenienti dai rimborsi anticipati saranno impiegati, sino a debita concorrenza, ad ammortizzare *nell'anno* od a ricomperare le obbligazioni fondiarie *o lettere di pegno applicabili alla serie del mutuo rimborsato.*

I pagamenti anticipati danno luogo, a profitto della società, ad un compenso che non può oltrepassare 3 °/₀ del capitale rimborsato per anticipazione.

» Il riscatto non può aver luogo al di sopra del pari.

» Il mutuatario che ha fatto un versamento parziale
» continua a pagare la stessa annualità, senza interruzione,
» durante il numero d'anni ancor necessario per operare
» la sua definitiva liberazione.

» Nondimeno il Consiglio d'amministrazione potrà am-
» mettere i debitori a pagare degli acconti sulle due annua-
» lità le più prossime, ed anche rimborsarle anticipatamente.

» Art. 34. Il mutuatario è decaduto dal benefizio del ter-
» mine, ed il credito che la società ha su di lui diviene
» esigibile:

1.° S'egli è turbato, o se ha giusto motivo di temere
» d'essere turbato da un'azione, sia ipotecaria, sia in riven-
» dicazione, che diminuirebbe le guarentigie della società;

» 2.° Se si scopre un diritto che farebbe perdere alla
» società la sua ipoteca od il suo rango ipotecario;

» 3.° Se il debitore fraziona e vende in dettaglio gli
» stabili ipotecati, senza l'autorizzazione della società;

» 4.° Se tali stabili sono sequestrati a richiesta d'un

» altro creditore, ed ogniqualvolta essi provano un dete-
» rioramento che li renda insufficienti per le guarentigie del
» mutuo. Nondimeno, se il deterioramento ha luogo senza
» mancanza per parte del debitore, la società può accettare
» un supplemento d' ipoteca.

» È considerato sovrattutto un deterioramento recante
» seco la scadenza del termine:

» 1.° L'affittamento acconsentito dal mutuatario, dei beni
» ipotecati ad un prezzo inferiore al quarto del reddito an-
» nunziato nell'atto di mutuo;

» 2.° Ogni quitanza od ogni cessione di più di un anno di
» affitti od appalti non scaduti, senza pregiudizio del diritto
» della società di far annullare cotali cessioni o quitanze di
» ogni mutuatario il quale abbia assunto verso la società l'im
» pegno di non acconsentire a simili quitanze o cessioni ».

» L'indennità determinata dal § 5 dell'art. 33 non sarà
» dovuta alla società se non se nel caso in cui i fatti di
» deterioramento avrebbero avuto luogo per mancanza del
» mutuatario, e che egli non li avesse denunziati alla so-
» cietà dentro il mese ».

Art. 35. Il debito diverrebbe egualmente esigibile in caso di dissimulazione, da parte del mutuatario, delle cause d'ipoteca legale che possono gravare in suo capo i beni dati in guarentigia.

Art. 36. In caso d'alienazione dello stabile ipotecato alla società, il debitore deve sostituire il nuovo proprietario nei suoi obblighi verso la società.

Art. 37. Tutte le proprietà allogate alla guarentigia della società, che sono suscettibili di perire per fuoco, devono essere assicurate contro l'incendio, a spese del mutuatario.

L' atto di mutuo contiene trasporto dell' indennità in caso di sinistro.

L'assicurazione deve essere mantenuta durante tutta la durata del mutuo.

La società può domandare che l'assicurazione sia fatta in suo nome, e l'ammontare dei carichi annui tacitato per sue mani.

In questo caso, l'ammontare delle annualità è aumentato di altrettanto.

» Il mutuante surrogherà inoltre eventualmente la so-
» cietà in ogni ricorso che egli potesse avere contro terzi,
» risponsabili verso di lui d'un danno provato dagli stabili
» ipotecati ».

Art. 38. In caso di sinistro, l'indennità è sopportata direttamente dalla società.

Se, nel termine di un anno a partire dall' assestamento del sinistro, il mutuatario ha fatto ristabilire il fondo nel suo stato primitivo, la società gli dovrà rimettere la somma da lei ricevuta per indennità. In difetto per lui d'aver usato di cotale facoltà nel detto termine, la società avrà il diritto di ritenere la detta indennità e d' imputarla sull'ammontare del suo credito, come pagamento fatto per anticipazione.

In quest'ultimo caso non vi sarà luogo per la società di percepire l' indennità stipulata dal § 5 dell'art. 33.

Quando, *in tutti i casi di sinistro*, *la società* giudica, che per effetto del sinistro le sue guarentigie sono compromesse per quanto è ad essa dovuto, può esigere il pagamento.

Art. 39. Ogni proprietario che chiede di contrarre un mutuo, deve produrre:

1.° I titoli di proprietà del suo stabile;

2.° La copia certificata della matrice catastrale;

3.° Gli affittamenti, o lo stato delle locazioni, se ne esiste, con indicazione dei fitti pagati anticipatamente;

4.° La dichiarazione, da lui firmata, dei redditi e dei carichi;

5.° La quota delle contribuzioni dell'anno corrente, o, in mancanza di essa quella dell'ultimo anno;

6.° La polizza d'assicurazione contro l'incendio;

7.° Uno stato d'inscrizioni, constatanti la situazione ipotecaria;

8.° La dichiarazione del suo stato civile, se è o se fu ammogliato, o tutore.

Ar. 40. Dopo l'esame di questi documenti *e dopo aver preso il parere del consiglio giudiziario*, il Consiglio d'amministrazione fa procedere, se vi è luogo, ad un estimo dello stabile offerto in guarentigia.

Art. 41. La valutazione dello stabile è fatta sulla doppia base del reddito netto e del prezzo venale.

Art. 42. Quando il Consiglio è fissato sulla regolarità della proprietà e sulla solidità del pegno, egli determina la proporzione del mutuo da farsi, e si procede alla realizzazione del contratto condizionale, conforme all'art. 8 del decreto del 28 febbraio 1852.

Art, 43. Dopo l'adempimento, se vi è luogo, delle formalità di purgazione prescritte dal decreto del 28 febbraio 1852, titolo IV, un atto fatto in seguito al contratto condizionale constata la sua nullità o la sua realizzazione definitiva, secondo che si è o no rivelata un'inscrizione od un diritto reale, gravante lo stabile ipotecato.

Nel primo caso, codesto atto è firmato dalla società

sola, e contiene cancellazione dell'inscrizione presa a suo vantaggio.

Nel secondo caso, l'atto è firmato dalla società e dal mutuatario; egli enuncia l'adempimento delle formalità, la rimessione dei valori formanti l'ammontare del mutuo ed il punto di partenza degl'interessi.

Il *visto* delle obbligazioni fondiarie è dato in virtù dell'atto di realizzazione definitiva del mutuo.

« In ogni caso, il mutuo non sarà annullato o non di-
» verrà definitivo se non dopo che il consiglio giudiziario
» avrà dato di nuovo il suo parere motivato ».

Art. 44. Le spese del contratto di mutuo, dell'atto definitivo, dell'inscrizione ipotecaria e della purgazione, sono a carico del mutuatario. Le spese del contratto condizionale, dell'inscrizione ipotecaria, della purgazione, dell'atto che annulla il contratto condizionale e della cancellazione della inscrizione, sono in tutti i casi a carico del mutuatario.

« Art. 45. Ogni proprietario che contrarrà un mutuo, si
» obbligherà a guarentire gl'impegni della società verso
» ai portatori di lettere di pegno, pel caso che il capitale
» della società e tutte le sue altre risorse non bastassero a
» risarcire le perdite che potrebbero sopraggiungere.

» Tuttavia, cotale guarentigia supplementare non potrà,
» in verun caso, eccedere l'ammontare di un'annualità per
» ogni proprietario mutuante.

» L'inscrizione che si prenderà per assicurare il rim-
» borso del capitale, degl'interessi e delle spese, si esten-
» derà alla guarentigia di cui si è parlato.

» Essa sussisterà, per l'ammontare di siffatta annualità
» supplementare, sur ogni proprietario mutuatario, sinchè tutti

» gli altri mutuatarii che avranno contratto prima di loro,
» si siano liberati verso la società, o che le lettere di pe-
» gno create in occasione di cotali mutui siano state estinte.

» Però, il mutuatario avrà sempre diritto di ottenere
» cancellazione dell'inscrizione, deponendo nella cassa della
» società l'ammontare dell'annualità di cui si tratta.

» In simil caso, la somma così versata porterà inte-
» resse a suo profitto allo stesso saggio di quello che verrà
» pagato dalle finanze alla società: il capitale e gl'interessi
» gli saranno restituiti alla medesima epoca che fu determi-
» nata per la cancellazione definitiva dell'inscrizione.

» Il ricorso dei possessori di lettere di pegno su questa
» annualità di garanzia, non potrà esercitarsi che in caso
» di perdite abbastanza importanti per trarre seco lo scio-
» glimento della società, e dopo l'esaurimento di tutto il
» suo attivo e di tutte le sue risorse ».

Titolo IV.

Delle obbligazioni fondiarie o lettere di pegno.

Art. 46. Le obbligazioni fondiarie o *lettere di pegno* sono create conforme alle disposizioni degli art. 13 e 14 del decreto del 28 febbraio 1852 e del § 2 art. 3 del decreto del 28 marzo seguente.

Esse non possono oltrepassare l'ammontare degl'impegni ipotecarii firmati dai proprietarii di stabili in favore della società.

Art. 47. I portatori delle obbligazioni fondiarie o lettere di pegno non hanno verun' altra azione per il ricuperamento dei capitali ed interessi esigibili, tranne quella che possono esercitare direttamente contro la società.

Art. 48. Il valore delle obbligazioni fondiare è di mille fr. Esse ponno venire suddivise in cartelle, di cui la minore è di cento franchi.

Art. 49. Esse producono un annuo interesse il cui saggio è fissato dal Consiglio di amministrazione all'epoca della loro creazione.

Quest'interesse è pagabile ogni anno o per semestre.

L'intervallo tra il versamento delle annualità per parte dei mutuatarii ed il pagamento degl'interessi ai portatori delle obbligazioni, sarà almeno di tre mesi.

Art. 50. Le obbligazioni fondiarie sono rappresentate da titoli estratti da un registro a matrice.

Essi sono firmati da due membri del Consiglio e dal direttore.

Essi portano il bollo della società.

Art. 51. Il pagamento degl'interessi è controllato dall'apposizione di un sigillo sulle obbligazioni, quando queste non sono accompagnate da vaglia rappresentanti gl'interessi.

Tali vaglia, dopo il loro esaurimento, sono surrogati da un nuovo foglio.

Art. 52. Le obbligazioni fondiarie o lettere di pegno sono al portatore *o nominative*.

« Le lettere di pegno nominative possono convertirsi in
» lettere di pegno al portatore, con una girata all'ordine del
» portatore. Le lettere di pegno al portatore possono divenir
» nominative con una girata del portatore all'ordine di una
» persona denominata. Le girate devono essere datate e fir-
» mate, ed enunciare la dimora del segnatario ».

Art. 53. Il Consiglio d'amministrazione può autorizzare il deposito e la conservazione dei titoli nella cassa sociale.

Essi sono surrogati, sino al ritiro, da un certificato di deposito nominativo.

Il Consiglio d'amministrazione determina le condizioni, il modo di rilascio e le spese dei certificati di deposito.

Art. 54. Le obbligazioni fondiarie o lettere di pegno sono classificate per serie, ciascuna delle quali comprende tutte le obbligazioni create allo stesso saggio d'interesse, *nel corso del medesimo anno.*

Esse sono chiamate al rimborso per mezzo di un'estrazione che ha luogo *almeno una volta all'anno.*

Ogni estrazione comprende il numero d'obbligazioni necessario per assicurare l'ammortizzazione delle obbligazioni nello stesso tempo di quello del capitale prestato.

« I portatori di obbligazioni fondiarie sono ammessi a
» dichiarare, sia nel ricevere i loro titoli dalle mani della
» società, sia posteriormente, in quale anno essi intendono
» venir rimborsati, senza che tali lettere di pegno possano
» eccedere il quarto di quelle che la società dovrà estinguere
» nel corso dell'anno.

» Le domande così fatte sono classificate per rango di
» data, secondo l'anno sul quale esse portano, e le prime
» inscritte per ogni anno saranno rimborsate di preferenza.

» Le lettere di pegno che ricevono l'indicazione d'una
» scadenza fissa, non concorrono all'estrazione de' premii, e
» sono notate con bollo che indica la domanda di rimborso.

» Il Consiglio d'amministrazione determina i dritti do-
» vuti per ogni domanda di tal natura, a cui si sarà potuto
» soddisfare. Questo dritto non potrà eccedere venticinque
» centesimi per cento franchi ».

Art. 55. Le somme pagate dai mutuatarii, a titolo di am-

mortizzazione, sono applicate alla serie di cui fanno parte le obbligazioni emesse in rappresentazione del mutuo da quelli contratte.

Art. 56. Lotti e premii possono andare uniti alle obbligazioni rimborsate.

Il Consiglio d'amministrazione ne determina l'ammontare e la ripartizione.

Art. 57. Il Consiglio d'amministrazione procede in presenza dei censori, all'estrazione a sorte delle obbligazioni chiamate al rimborso.

Le cartelle di obbligazioni sono riunite per gruppi di mille fr., di cui ciascuna riceve un numero che è ammesso all'estrazione.

« Il Consiglio d'amministrazione determina ogni anno » anticipatamente il numero d'obbligazioni fondiarie che ven- » gono estratte, in riguardo alle somme disponibili a tale » effetto.

» Le obbligazioni fondiarie designate dalla sorte sono » rimborsate allo spirare del semestre d'interessi, che segue » l'estrazione.

» Esse cessano dal produrre interesse a tale epoca.

» L'estrazione ha luogo nel modo che segue:

» Tutti i numeri delle lettere di pegno, emesse allo » stesso tasso d'interesse nel corso di un anno, sono poste » in una stessa ruota, in modo che vi siano tante ruote » quanti sono gli anni trascorsi dal principio delle operazioni » della società sino allo spirare del numero d'anni necessario » per l'ammortizzazione dei prestiti, in occasione de' quali » esse furono create.

» In ciascuna ruota non si pongono che numeri rap- » presentanti mille fr.

» I vaglia inferiori a tale cifra sono riuniti sotto un » medesimo numero.

» Si estrae indi dalle ruote, in presenza del direttore » e di quattro membri del consiglio d'amministrazione, la » quantità di numeri sufficiente per rappresentare la somma » da rimborsare ».

Art. 58. Negli otto giorni dell'operazione, i numeri usciti sono affissi alla sede della società, ed inserti nei giornali designati per la pubblicazione degli atti di società.

Art. 59. Le obbligazioni designate dalla sorte sono rimborsate al pari, con interessi, e, se vi ha luogo, con premio, alla sede della società, nel giorno indicato dalla pubblicazione.

A datare da tal giorno, gl'interessi annessi alle obbligazioni rimborsabili cessano di pien diritto.

Art. 60. Le obbligazioni fondiarie rimborsate o ritornanti alla società in seguito a rimborso anticipato, sono immediatamente notate con un bollo indicante ch'esse sono annullate e ritirate dalla circolazione.

Sarà fatta menzione del loro annullamento nel registro a matrice.

Esse sono chiuse in una cassa per essere distrutte dal direttore in presenza di un membro del Consiglio di amministrazione e di uno dei censori.

Si stenderà processo-verbale di simile operazione.

Questo processo-verbale sarà firmato da tutte le persone, la cui presenza è obbligatoria.

Titolo V.

Consiglio d'amministrazione. — Direttore. — Censori.

Art. 61. La società è amministrata da un Consiglio. Un direttore è incaricato dell'esecuzione delle sue decisioni.

Le operazioni sono sorvegliate da censori.

Consiglio d'amministrazione.

Art. 62. Il Consiglio d'amministrazione si compone di *dodici membri*, nominati dall'assemblea generale degli azionisti.

Esso si rinnova per *sesto* ogni anno.

I membri uscenti sono designati dalla sorte pei *cinque* primi anni, e poscia per ordine d'anzianità.

Essi possono venir sempre rieletti.

Art. 63. Nel caso di vacanza, il Consiglio provvede provvisoriamente al surrogamento.

L'assemblea generale, all'epoca della sua prima riunione, procede all'elezione definitiva.

L'amministratore, così nominato in surrogamento di un altro, non resta in funzione se non durante il tempo che rimaneva a decorrere dall'esercizio del suo predecessore.

Art. 64. Ogni amministratore deve, fra gli otto giorni dalla sua nomina, deporre nella cassa della società *dieci* azioni, che rimangono inalienabili pendente la durata delle sue funzioni.

Art. 65. Le funzioni degli amministratori sono gratuite.

Essi ricevono tessere di presenza, il cui valore è fissato dall'assemblea generale.

Art. 66. Ogni anno, il Consiglio nomina fra i suoi membri, un presidente ed un vice-presidente.

In caso d'assenza del presidente e del vice-presidente, egli designa, per ciascuna seduta, quello fra i membri presenti che deve adempiere alle funzioni di presidente.

Il presidente ed il vice-presidente possono sempre essere rieletti.

Art. 67. Il Consiglio d'amministrazione si riunisce alla sede sociale così sovente come l'interesse della società lo esige, ed almeno due volte al mese.

Art. 68. La presenza di *cinque* membri almeno è necessaria per la regolare composizione del Consiglio.

I nomi dei membri presenti sono constatati nel processo-verbale della seduta.

Art. 69. Le deliberazioni si prendono alla maggioranza dei membri presenti. In caso di divisione, il voto del presidente è preponderante.

Quando la maggioranza non è formata di *cinque* membri almeno, la minoranza può chiedere il rinvio ad un'altra seduta.

In questo caso, le convocazioni dirette ai membri del Consiglio di amministrazione fanno conoscere lo scopo della deliberazione, ed in quella nuova seduta la decisione è presa a semplice maggioranza.

Nessuno può votare per procura in seno del Consiglio.

Art. 70. Le deliberazioni sono constatate da processi-verbali inscritti su di un registro tenuto nella sede della società, e firmati dal presidente e da due altri amministratori.

Le copie e gli estratti di cosiffatte deliberazioni, da produrre in giustizia od altrove, sono certificati dal presidente del Consiglio o dal membro che ne adempie le funzioni.

Art. 71. Per derogazione all'art. 62, il primo Consiglio d'amministrazione sarà composto dei sigg.

(*Seguono i nomi*)

Essi sono autorizzati ad aggiungersi i membri che devono completare con essi il numero fissato dall'art. 62.

Art. 72. Il rinnovamento di questo primo Consiglio non principierà se non a datare dal sesto anno sociale. Esso si opererà secondo la forma stabilita dall'art. 62.

Art. 73. Il Consiglio ha i poteri più estesi per l'amministrazione degli affari della società, e sovrattutto:

Egli autorizza, colle sue deliberazioni, tutti i trattati, transazioni, compromessi, ritiri di fondi, trasferimenti di rendite sullo Stato ed altri valori, mutui su deposito d'obbligazioni fondiarie della società, compre d'oggetti mobiliari, di crediti ed altri diritti incorporali per il ricuperamento dei crediti della società, cessioni degli stessi diritti con o senza garanzia, desistazioni d'ipoteca, abbandoni di tutti i diritti reali o personali, cancellazioni di opposizioni o d'inscrizioni ipotecarie con o senza pagamento; finalmente, ogni azione giudiziaria tanto domandando quanto proibendo.

Egli autorizza la compra, se vi è luogo, di beni stabili, per istabilirvi la sede della società, come pure la spesa dei mobili e quelle di primo stabilimento.

Egli autorizza pure la compra, per aggiudicazione, degli stabili per assicurare il ricuperamento dei crediti della società.

Tuttavia questa non potrà rendersene acquisitrice aggiudicataria per una somma eccedente di più del quarto l'ammontare del suo credito in capitale, interessi in ritardo ed accessorii.

Egli autorizza infine, all'amichevole od agl'incanti, la vendita e lo scambio degli stessi beni, purchè in caso di scambio il quantitativo da pagarsi dalla società non ecceda il quarto del valore dello stabile scambiato.

Egli fissa le condizioni generali dei contratti, e pronuncia sull'ammissione o sul rigetto d'ogni domanda di mutuo.

Egli autorizza la compra delle obbligazioni della società.

Egli determina l'impiego dei fondi liberi nei limiti qui sopra determinati.

Egli fa i regolamenti della società.

Egli autorizza le spese dell'amministrazione.

Egli nomina il direttore, e lo revoca nelle forme prescritte dall'art. 77.

Egli nomina, dietro proposta del direttore, il sotto-direttore, gli agenti e gl' impiegati della società, e li revoca.

Egli determina le loro attribuzioni.

Egli fissa i loro onorarii, salarii e gratificazioni; e, se vi è luogo, l'ammontare delle loro cauzioni. Egli ne autorizza la restituzione.

Egli salda i conti che devono venir sottoposti all'assemblea generale. Egli fa una relazione all'assemblea degli azionisti sui conti e sulla situazione degli affari sociali.

Art. 74. Il Consiglio può delegare tutti o parte de'suoi poteri ad uno od a più membri, con un mandato speciale, per oggetti determinati o per un tempo limitato.

Art. 75. I membri del Consiglio d' amministrazione non contraggono, a cagione della loro gestione, alcun obbligo personale. Essi non rispondono se non dell'esecuzione del loro mandato.

» Art. 76. Vi è un consiglio giudiziario presso il Con-
» siglio d'amministrazione.

» Il consiglio gindiziario assiste alle sedute del Consi-
» glio d'amministrazione con voce consultiva; dà il suo pa-
» rere sui mutui, conforme agli articoli 40 e 45, e gene-
» ralmente su tutte le questioni che interessano la società.
» Egli è inoltre incaricato di quanto concerne il conten-
» zioso.

» La disposizione dell'articolo seguente, relativa alla
» revoca del direttore, è applicabile al consiglio giudiziario».

Direttore.

Art. 77. Il direttore è nominato dal Consiglio d'amministrazione, salva l'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio.

Egli può essere rivocato dal Consiglio, riunito a tale effetto, sur una convocazione speciale. La revoca non può essere pronunciata se non alla maggioranza di *sette* voci almeno.

Art. 78. Il direttore può essere secondato nelle sue funzioni da un vice-direttore, nominato dietro sua presentazione, e rivocabile dal Consiglio.

» Il direttore è risponsale del vice-direttore, e provvede
» al suo onorario».

Art. 79. Il direttore è incaricato, sotto l'autorità del Consiglio d'amministrazione, della gestione degli affari sociali.

Egli rappresenta la società rimpetto ai terzi per l'esecuzione delle decisioni del Consiglio, ed esercita tutte le azioni giudiziarie.

Egli firma la corrispondenza.

Egli firma, unitamente con un amministratore, la girata e la quiescenza degli effetti e le quitanze delle somme dovute alla società, i trasferimenti di rendite sullo Stato e degli effetti pubblici appartenenti alla società, i mandati sulla Banca, le desistazioni d'ipoteche e cancellazioni d'inscrizioni, gli atti d'acquisizione, vendita e scambio di proprietà mobiliarie e stabili, le transazioni, i mercati, ed in generale ogni atto portante seco un impegno da parte della società.

Egli firma, unitamente con due amministratori, i titoli provvisorii e definitivi delle azioni, non che le obbligazioni fondiarie.

Egli dirige il lavoro degli uffizi.

Egli ha il diritto di sospendere tutti gl'impiegati od agenti, *ad eccezione del consiglio giudiziario*, salvo a riferirne, nel termine di quindici giorni, al Consiglio d'amministrazione.

» I mutui non possono farsi se non dietro sua presentazione ».

Art. 80. Il direttore assiste alle sedute del Consiglio d'amministrazione, e vi ha voce consultiva.

Il vice-direttore vi può essere chiamato.

Art. 81. Il direttore può, coll'autorizzazione del Consiglio d'amministrazione, costituire dei mandatarii per uno o più oggetti determinati.

Art. 82. In caso d'impedimento, malattia, assenza, ritiro, decesso o rivocazione del direttore, le sue funzioni sono provvisoriamente adempite sia da uno degli amministratori, sia dal vice-direttore designato dal Consiglio.

Art. 83. Il direttore deve essere proprietario di venti azioni della società.

Il vice-direttore, di dieci azioni.

Queste azioni restano allogate con privilegio alla guarentigia della loro gestione.

Esse sono inalienabili pendente la durata delle loro funzioni, e vengono messe in deposito in una cassa a tre chiavi, di cui una rimane in mano del presidente del consiglio d'amministrazione.

Dopo l'appurazione del conto generale che segue la cessazione delle funzioni, sia del direttore, sia dei vice-direttori, le azioni formanti la loro cauzione sono restituite agli aventi diritto dietro una decisione del Consiglio.

Art. 84. » Il direttore avrà per onorario il quinto dei
» benefizi netti, che potranno restare dopo il prelevamento
» degl'interessi degli azionisti.

» Tuttavia, per ciascuno dei tre primi anni, la società gli assicura un *minimum* di onorario, che sarà fissato dal
» Consiglio d'amministrazione.

» Tutti gli anni, durante il corso del suo esercizio,
» il direttore lascierà nella cassa della società il quarto del
» suo onorario. Le somme, in tal guisa deposte successi-
» vamente da lui, saranno impiegate, s'accresceranno e si
» accumuleranno cogl'interessi degl'interessi.

» Questo fondo del direttore gli servirà di cauzione
» supplementare per tutti i suoi atti in generale, e special-
» mente sarà destinato a guarentire i prestiti fatti sotto la
» sua direzione. Le perdite, se ve ne sono, saranno prese
» in primo luogo sui fondi del direttore, salvo il caso di
» forza maggiore.

» Il fondo del direttore, nel caso che non fosse stato
» assorbito dalle perdite, non potrà esser reso a lui od ai

» suoi rappresentanti, se non se cinque anni dopo ch'egli
» avrà cessato le sue funzioni, e coll'autorizzazione del Con-
» siglio d'amministrazione, dopo nuovo esame di tutte le
» operazioni.

» Sino al dì in cui il fondo del direttore sarà resti-
» tuito, gl'interessi continueranno a correre ed a cumularsi
» a suo profitto, sempre salvo il caso di perdita ».

Art. 85. È nominato direttore della società, salva l'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio, il sig. Alessio Trebault, uno dei comparenti.

Censori.

Art. 86. I censori sono nominati dall'assemblea generale. Essi sono in numero di tre.

Le loro funzioni durano tre anni; essi si rinnovano per un terzo. Essi sono sempre rieleggibili.

La sorte designa i membri uscenti nei due primi anni.

In caso di morte o di ritiro d'uno dei censori, si provvederà immediatamente alla sua surrogazione provvisoria dai censori in esercizio.

Le disposizioni degli articoli 64, 65 e 72 dei presenti statuti sono applicabili ai censori come agli amministratori.

Art. 87. I censori sono incaricati di vigilare alla stretta esecuzione degli statuti.

Essi hanno diritto d'assistere alle sedute del Consiglio, con voce consultiva.

Essi controllano la creazione delle obbligazioni fondiarie, e la loro emissione.

Essi esaminano gl'inventarii ed i conti annui.

Essi presentano, a tal riguardo, le loro osservazioni all'assemblea generale, quando lo credono a proposito.

I libri, la contabilità ed in generale tutte le scritture sociali, devono esser loro comunicate ad ogni richiesta.

Essi possono, a qualsiasi epoca, verificare lo stato della cassa della società.

Essi hanno il diritto, quando la loro decisione è presa all'unanimità, di richiedere una convocazione straordinaria dell'assemblea generale.

Titolo VI.

Assemblee generali.

Art. 88. L'assemblea generale regolarmente costituita, rappresenta l'universalità degli azionisti.

» Ogni azionista, possessore di due azioni, è di diritto » membro dell'assemblea generale ».

Art. 89. Nessuno può farsi rappresentare all'assemblea se non da un mandatario membro dell'assemblea.

Art. 90. L'assemblea generale si riunisce di diritto ogni anno, alla sede della società, nel corso del *mese di giugno.*

Essa inoltre si riunisce straordinariamente tutte le volte che il Consiglio d'amministrazione ne riconosce l'utilità.

Art. 91. Le convocazioni si fanno quindici giorni prima della riunione, mediante un avviso inserto nei giornali *di Nevers e di Moulins*, designati per la pubblicazione degli atti della società, e con lettere indirizzate, a diligenza del direttore, agli azionisti aventi diritto di assistere all'assemblea.

Art. 92. L'assemblea è regolarmente costituita quando i membri presenti sono in numero di quaranta, e riuniscono nelle loro mani il decimo delle azioni emesse.

Art. 93. Se questa doppia condizione non è adempiuta

dietro una prima convocazione, se ne fa una seconda almeno a quindici giorni d'intervallo.

In questo caso, il termine tra la convocazione ed il giorno della riunione è ridotto a dieci giorni.

I membri presenti alla seconda riunione deliberano valevolmente, qualunque sia il loro numero e quello delle loro azioni, ma solo sugli oggetti all'ordine del giorno della prima.

Art. 94. L'assemblea è presieduta dal presidente o dal vice-presidente del Consiglio d'amministrazione, ed in loro difetto, dall'amministratore designato dal Consiglio.

I due maggiori azionisti presenti, e, sul loro rifiuto, quelli che li seguono nell'ordine della lista sino ad accettazione, sono chiamati ad adempiere le funzioni di scrutatori.

L'uffizio designa il segretario.

Art. 95. Le deliberazioni si prendono alla maggioranza delle voci dei membri presenti.

Ciascuno di loro ha altrettanti voti quante volte egli possiede *dieci azioni*, senza che nessuno possa averne più di cinque, *sia in suo proprio nome, sia come mandatario, nè più di dieci in totalità.*

Ogni membro dell'assemblea generale ha diritto ad un voto, anche quando il numero delle sue azioni non sia maggiore di *dieci.*

Art. 96. L'ordine del giorno è fissato dal Consiglio d'amministrazione: non vi si recheranno se non le proposte emananti da esso Consiglio o dai censori, e quelle che saranno state comunicate al Consiglio d' amministrazione quindici giorni almeno prima della convocazione dell' assemblea generale, colla firma di dieci membri di tale assemblea.

Verun altro oggetto se non quelli all'ordine del giorno, può essere posto in deliberazione.

Art. 97. L'assemblea generale sente la relazione del Consiglio d'amministrazione sulla situazione degli affari sociali.

Essa sente pure, se vi è luogo, le osservazioni dei censori.

Essa discute, approva o rigetta i conti.

Essa fissa il dividendo, la parte de' benefizi allogati al fondo di riserva.

Essa nomina gli amministratori ed i censori tutte le volte che vi è luogo a surrogarli.

Essa delibera sulle proposte del Consiglio d'amministrazione, relative all'aumento del fondo sociale, alla prolungazione della durata della società, alle modificazioni da farsi agli statuti, alla riunione d'altre compagnie alla *Società di credito fondiario di Nevers*, ed allo scioglimento anticipato, se vi è luogo.

Finalmente, essa pronuncia sovranamente su tutti gli interessi della società, e conferisce, colle sue deliberazioni, al Consiglio d'amministrazione i poteri necessarii pei casi che non fossero stati preveduti.

Art. 98. Le deliberazioni dell'assemblea, prese conforme agli statuti, obbligano tutti gli azionisti, anche gli assenti o i dissidenti.

Art. 99. Esse vengono constatate con processi-verbali inscritti su di un registro speciale, e firmati dalla maggioranza dei membri componenti l'uffizio.

Un foglio di presenza, destinato a constatare il numero dei membri assistenti all'assemblea e quello delle loro azioni, resta annesso alla minuta del processo-verbale. Essa è rivestita delle stesse firme.

Art. 100. La giustificazione da farsi riguardo ai terzi delle deliberazioni dell' assemblea, risulta da copie od estratti certificati conformi dal presidente del Consiglio d'amministrazione, o da colui fra suoi colleghi che ne adempirà le funzioni.

Titolo VII.

Inventario e conti annui.

Art. 101. L'anno sociale comincia il 1.° gennaio, e finisce il 31 dicembre.

Il primo esercizio comprenderà il tempo scorso tra la data del decreto d'approvazione de'presenti statuti e il 31 dicembre 1853.

Alla fine di ciascun anno sociale, un inventario generalo dell'attivo e del passivo è steso per cura del direttore.

I conti sono chiusi dal Consiglio d'amministrazione.

Essi sono sottomessi all' assemblea, la quale li approva o li rigetta, e fissa il dividendo, dopo aver sentito la relazione del Consiglio d'amministrazione e le osservazioni dei censori.

Se i conti non sono approvati, seduta durante, l'assemblea può nominare commissarii incaricati di esaminarli, e di farne una relazione alla prossima riunione.

Titolo VIII.

Divisione dei benefizi.

Art. 102. I prodotti, deduzione fatta dalle spese di amministrazione, sono applicati in prima luogo, a pagare gli interessi delle obbligazioni fondiarie, il capitale di quelle che la sorte ha designate per il rimborso, ed i lotti e premii.

L'eccedente costituisce i benefizi. Su tali benefizi si preleva annualmente la somma necessaria per distribuire un primo dividendo di 25 fr. per azione.

Un secondo prelevamento, che non può essere *inferiore a 40 nè eccedere* 50 per °/₀ del sovrappiù, è allogato al fondo di riserva, ed *all'onorario del direttore e del vice-direttore.*

Il restante è diviso fra tutte le azioni emesse a titolo di dividendo.

Il pagamento dei dividendi si fa annualmente nelle epoche fissate dal Consiglio d'amministrazione.

Tuttavia può il Consiglio autorizzare, allo spirare del primo semestre, una distribuzione provvisoria di fr. 12. 50 per azione.

Art. 103. Ogni dividendo che non viene reclamato nei cinque anni di sua esigibilità, è prescritto a benefizio della società.

Titolo IX.

Fondo di riserva.

Art. 104. Il fondo di riserva si compone dell'accumulazione delle somme prodotte dall'annuo prelevamento operato sui benefizi, in eseguimento dell'art. 102.

Quando il fondo di riserva raggiunge *la metà* del fondo sociale soscritto, il prelevamento allogato alla sua creazione cessa di profittargli; esso ripiglia il suo corso, se la riserva viene ad essere colpita.

Quando il prelevamento cessa di essere versato nel fondo di riserva, esso è impiegato a beneficio dei mutuatarii, ed allogato ad estinguere una parte del loro debito, dietro un regolamento del Consiglio di amministrazione.

Il fondo di riserva è destinato a far fronte agli avvenimenti non preveduti.

Nel caso d'insufficienza dei prodotti di un anno per somministrare un dividendo di 25 fr. per azione, la differenza può prelevarsi sul fondo di riserva.

L'impiego de'capitali appartenenti al fondo di riserva, è regolato dal Consiglio d'amministrazione.

Titolo X.

Modificazioni agli statuti.

Art. 105. L'assemblea generale può, dietro iniziativa del Consiglio d'amministrazione, e, salva l'approvazione del Governo, fare ai presenti statuti le modificazioni riconosciute utili.

Essa può in ispecie autorizzare:

1.° L'aumento del capitale sociale;

2.° L'estensione delle operazioni della società;

3.° Il prolungamento di sua durata;

4.° La riunione alla *società di credito fondiario di Nevers* d'una o di più altre società organizzate nello stesso scopo.

In questi varii casi, le convocazioni devono contenere la sommaria indicazione dello scopo della riunione.

La deliberazione non è valevole se non in quanto essa riunisce i due terzi delle voci dei membri presenti.

In virtù di questa deliberazione, il Consiglio d'amministrazione è di pien diritto autorizzato a reclamare dal Governo l'approvazione governativa alle modificazioni adottate, acconsentire ai cangiamenti che si esigerebbero, e realizzare gli atti che li devono consacrare.

Titolo XI.

Scioglimento. — Liquidazione.

Art. 106. In caso di perdita di metà del capitale sociale soscritto, lo scioglimento della società può essere pronunziato prima dello spirare del termine fissato per la sua durata da una decisione dell'assemblea generale.

Il Consiglio d'amministrazione, nel caso di perdita qui sopra previsto, è tenuto di sottoporre all'assemblea generale la questione di sapere se vi è luogo a pronunziare lo scioglimento.

Il modo di convocazione e di deliberazione, prescritto dall'art. 105, per le modificazioni agli statuti, è applicabile a questo caso.

Art. 107. Allo spirare della società, od in caso di scioglimento anticipato, l'assemblea generale, dietro proposta del Consiglio d'amministrazione, regola il modo di liquidazione, e nomina uno o più liquidatori coi poteri di vendere sia all'asta pubblica, sia all'amichevole, i mobili e gli stabili della società.

Il modo di liquidazione e la scelta dei liquidatori sono sottomessi all'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio.

L'assemblea generale è convocata d'urgenza per regolare il modo di liquidazione, e per fare la scelta dei liquidatori, come è detto qui sopra; in difetto, per parte sua, d'avere nel giorno stabilito per la sua riunione, od in una seconda adunanza, convocata nel caso previsto dall'art. 95, statuito su cotali misure; ovvero se la sua deliberazione non essendo stata approvata dal Ministro, una nuova adu-

nanza non la modifica nel senso indicato dal Governo, il modo di liquidazione e la scelta dei liquidatori avranno luogo conforme alle disposizioni del regolamento di pubblica amministrazione, da intervenire in eseguimento dell' art. 49 del decreto del 28 febbraio 1852.

Dopo l' espirazione e lo scioglimento anticipato della società, i liquidatori dovranno continuare le operazioni in corso sino al compiuto eseguimento di tutte le obbligazioni che la società aveva contratte.

Tuttavia i liquidatori potranno, in virtù di una deliberazione dell' assemblea generale approvata dal Ministro dell'interno, fare il trasferimento ad un' altra società, dei diritti, azioni ed obbligazioni della società disciolta.

Durante il corso della liquidazione, i poteri dell'assemblea generale si continuano come durante l' esistenza della società. Essa ha specialmente il diritto di approvare i conti della liquidazione, e di darne quitanza.

La nomina dei liquidatori dà fine ai poteri degli amministratori, dei direttori e dei censori.

Titolo XII.

Contestazioni.

Art. 108. Tutte le contestazioni, che si possono elevare tra gli associati sull'eseguimento dei presenti statuti, sono sottomesse alla giurisdizione dei tribunali di *Nevers*.

Le contestazioni riguardanti l'interesse generale e collettivo della società non possono essere dirette, sia contro il Consiglio d'amministrazione od uno de' suoi membri, sia contro il direttore, se non se in nome della massa degli azionisti ed in virtù di una deliberazione dell'assemblea generale.

Ogni azionista che vuol provocare una contestazione di tal fatta, ne dee fare, almeno per quindici giorni prima della prossima assemblea generale, l'oggetto d'una comunicazione al Consiglio d'amministrazione, che è tenuto di mettere la proposta all'ordine del giorno di quell'assemblea.

Se la proposta viene respinta dall'assemblea, nessun azionista la può riprodurre in giustizia nel suo particolare interesse; se è accolta, l'assemblea generale designa uno o più commissarii per tener dietro alla contestazione.

Le significanze a cui la procedura dà luogo, sono indirizzate unicamente ai commissarii.

Nessuna significanza individuale può essere fatta agli azionisti.

Titolo XIII.

Pubblicazione.

Art. 109. Per fare pubblicare i presenti statuti ovunque fia necessario, si daranno pieni poteri al portatore di una spedizione.

Art. 110. Le disposizioni del regolamento d'amministrazione pubblica da intervenire, a termine dell'art. 49 del decreto del 28 febbraio 1852, sono applicabili ai presenti statuti.

Titolo XIV.

Elezione di domicilio.

« Art. 111. I comparenti eleggono domicilio per gli azio-
» nisti nello studio del sig. Paultre, notaio a Nevers ».

Titolo XV.

Disposizioni transitorie.

« Art. 112. Dopo l'approvazione dei presenti statuti ed
» il decreto d'autorizzazione, il Consiglio d'amministrazione
» deliberante, conforme all'art. 68, conserverà ancora i po-
» teri necessarii per reclamare dal Governo l'estensione della
» circoscrizione della società di credito fondiario di Nevers ».

Art. 113. I sigg. (*seguono i nomi*) sono costituiti mandatarii di tutti gl'interessati, allo scopo di ottenere il decreto approvatore dei presenti statuti, acconsentire alle modificazioni richieste dal Governo, e firmare tutti gli atti necessarii per la costituzione definitiva della società.

Essi agiranno valevolmente alla maggioranza.

Il decesso, il ritiro od ogni impedimento d'uno di essi non recherà alcuna alterazione ai poteri degli altri.

Allegato n.° 22.

PROGETTO DI STATUTI

DI UNA SOCIETÀ DI MUTUATARII

compilato da J. B. Josseau
avvocato alla Corte d'appello di Parigi.

Titolo Primo.

Costituzione della Società. — Suo scopo. — Sua sede. — Sua durata.

Art. 1.° È formata conforme al decreto del 28 febbraio 1852, tra i proprietarii di stabili che faranno adesione ai presenti statuti, una società di credito fondiario sotto il titolo di . . . .

Art. 2. La società ha per oggetto di procurare ai proprietarii che vorranno mutuare sopra ipoteca, la facoltà di liberarsi mediante ammortizzazione a lunga scadenza.

Se vi sono dei benefizi, questi vengono ripartiti tra i i mutuatarii conforme alle regole qui appresso stabilite:

Art. 3. Essa ha la sua sede (*s' indichi la città*).

Le sue operazioni si estendono a (*indicare la circoscrizione*).

Art. 4. Esse consistono:

1.° Nell'effettuare, in danaro od in lettere di pegno, mutui ipotecarii;

2.° Nell'emettere lettere di pegno portanti interesse, e rimborsabili mediante estrazione a sorte;

3.° Nel ricevere le annualità dovute dai mutuatarii;

4.° Nel pagare gl'interessi dovuti ai portatori di lettere di pegno, ai patti determinati negli articoli seguenti.

Art. 5. La società comincierà le sue operazioni tostochè sarà stata autorizzata conforme al decreto del 28 febbraio 1852.

Tuttavia non si rilascieranno lettere di pegno se non dopo l'ammessione di domande di mutuo emanate da almeno (*il numero*) proprietarii, e di un ammontare complessivo di fr. . . . . .

Art. 6. La società non fa veruna operazione estranea allo scopo unico della sua costituzione. Essa può nondimeno negoziare, contro numerario e senza perdita, le obbligazioni da essa emesse.

Art. 7. La sua durata è fissata a 99 anni, salvi i casi di scioglimento o di rivocazione qui appresso enunciati.

Essa potrà venir prorogata conforme agli articoli 63 e 84 dei presenti statuti, e coll'autorizzazione del Governo.

Titolo Secondo.

Operazioni della società.

Capitolo I.

Dei mutui.

Art. 8. Ogni proprietario che vuol ottenere un mutuo, ne deve fare la richiesta per iscritto.

Nessuna domanda è accolta se non è accompagnata da un progetto d'atto di mutuo, redatto dietro il modello adottato dalla società.

Quest'atto contiene necessariamente:

1.° L'indicazione della somma che il proprietario desidera mutuare;

2.° La designazione e lo stato ipotecario dei beni dati in garanzia;

3.° L'allogamento ipotecario;

4.° Il regolare stabilimento della proprietà, per quanto è possibile, durante i trenta ultimi anni;

5.° La dichiarazione del reddito e dei carichi;

6.° L'indicazione dello stato civile del mutuatario, e soprattutto la dichiarazione ch'egli ha o non contratto matrimonio, ch'egli ha o non esercitato tutela;

7.° L'adesione ai presenti statuti;

8.° L'impegno di pagare tutte le spese cagionate dalla richiesta di mutuo, quand'anche essa venisse respinta;

9.° Nel caso previsto dall'art. 2, l'impegno di versare o di lasciare alla cassa della società un valore sufficiente per guarentire in capitale ed in accessorii il rimborso dei crediti anteriormente inscritti.

Art. 9. I documenti che devono andare uniti alla richiesta di mutuo sono specialmente;

1.° I titoli di proprietà menzionati nel progetto d'atto di mutuo;

2.° Il contratto di matrimonio, se ve ne esiste;

3.° Lo stato rilasciato dal conservatore delle inscrizioni prese contro il mutuatario, e, se vi è luogo, contro i precedenti proprietarii in quanto concerne lo stabile;

4.° Il certificato del reddito catastrale;

5.° Gli affittamenti;

6.° Lo stato dei redditi e dei carichi;

7.° Le polizze d'assicurazione contro l'incendio;

8.° La bolletta delle contribuzioni;

La richiesta dev' essere indirizzata al direttore. Se la medesima è conforme alle prescrizioni dell'art. precedente, il direttore la sottopone, con tutti i documenti all'appoggio e

col suo parere motivato, al Consiglio d'amministrazione che statuisce, osservando le condizioni di cui più sotto.

Art. 10. Non si accorderà alcun mutuo se non sopra prima ipoteca, e sovra stabili produttivi d'un reddito durevole e certo.

Art. 11. Potrà tuttavia essere ammessa una domanda di mutuo sovra stabili già gravati, purchè si lasci nelle mani della società un valore sufficiente per rimborsare alla scadenza, in capitale ed accessorii, i crediti anteriormente inscritti. A tale effetto, la società può farsi autorizzare a negoziare le obbligazioni al corso del giorno, e ad impiegare il prodotto al pagamento dei detti crediti.

Art. 12. Lo stesso sarà se si tratta di rendite vitalizie. In questo caso la società riterrà in sua mano un valore sufficiente per assicurare il servizio di siffatte rendite vitalizie.

Art. 13. I mutui non possono mai eccedere la metà del valore di ciascuno stabile, ed il reddito netto deve sempre essere almeno eguale all' annuo livello imposto al mutuatario.

La valutazione è fatta prendendo per base il reddito catastrale, l'imposta fondiaria, i contratti d'acquisto, gli affittamenti, ed ove d'uopo, mediante perizia.

Art. 14. Le proprietà industriali, quelle di pura genialità non possono ottenere alcun mutuo.

Se esse sono offerte in garanzia unitamente ad altri stabili, non sono stimate se non se pel valore del terreno e dei materiali come demolizione.

Non si può in alcun modo prestare sugli stabili per destinazione.

Sulle selve e boschi, sulle vigne e su altre proprietà

suscettibili di notevoli deprezzamenti, non si presterà più del quarto del valore.

Non si presterà più del terzo sulle proprietà fabbricate.

Art. 15. Non è consentito alcun mutuo inferiore a . . .

Tuttavia possono più proprietarii riunirsi per completare in una domanda collettiva la somma qui sopra fissata, purchè tutti i mutuatarii si costituiscano debitori solidarii, e purchè siano rappresentati da un solo di essi, nel domicilio ed in nome del quale saranno valevolmente fatte tutte le convocazioni e dirette tutte le instanze per l'esercizio dei diritti della società sull'insieme degli stabili allogati alla garanzia del mutuo.

Art. 16. Dei mutui minori sino ad un *minimum* di . . . potranno essere fatti sui beni liberi a proprietarii che giustificheranno dell'impiego di questa somma pel miglioramento della loro speculazione agricola.

Art. 17. Non può essere acconsentito al medesimo mutuatario un mutuo superiore a . . .

Art. 18. Quando la domanda è accolta, viene steso un atto condizionale di mutuo che conferisce alla società una ipoteca per la garanzia del capitale, degl' interessi e degli accessorii.

Vien presa tosto un' inscrizione in nome della società, e si procede all'adempimento delle formalità di purgazione, conformemente al titolo IV, capitolo I del decreto del 28 febbraio 1852.

Art. 19. Se in seguito all'adempimento di tali formalità, o per ogni altra cagione proveniente dal fatto del mutuatario, sopraggiunge un impedimento alla realizzazione del mutuo, l'atto condizionale è nullo di pien diritto; vien data

liberazione dell' inscrizione presa, e tutte le spese regolarmente fatte dalla società sono a carico del mutuatario.

Art. 20. Se non è sopraggiunto alcun ostacolo alla realizzazione del mutuo, l'inscrizione diviene definitiva, e le lettere di pegno sono emesse.

Si stende un atto d'ogni cosa in seguito alla minuta dell'atto di mutuo, e menzione è fatta sui registri del conservatore, in margine dell'inscrizione.

Art. 21. Il mutuo è effettuato in lettere di pegno od in numerario.

Art. 22. Il mutuatario estingue il suo debito col pagamento durante un tempo che non può essere inferiore a 20 anni nè eccedere 50 anni, d'un annualità che comprende:

1.° L'interesse del capitale mutuato, che non può oltrepassare 5 p. %;

2.° La somma allogata all'ammortizzazione;

3.° Quella destinata a coprire le spese d' amministrazione ed a costituire dei lotti o premii, se il Consiglio d'amministrazione lo giudica necessario.

Art. 23. Il mutuatario è inoltre tenuto ipotecariamente, sino alla sua definitiva liberazione, a guarentire eventualmente gl' impegni della società verso ai portatori di lettere di pegno.

Questa garanzia non riceve il suo effetto se non nel caso d'insufficienza dei fondi di riserva e delle somme provenienti dalla espropriazione dei beni dei debitori della società.

Essa si esercita contro i mutuatarii nella proporzione di ciascun mutuo, e al massimo sino a concorrenza dell'ammontare d'un'annualità.

Art. 24. Nel momento della realizzazione del mutuo, la

società ritiene sul versamento le spese d'atti di purgazione ed altre, alle quali il mutuo dà luogo secondo la tariffa stabilita dal Governo.

Essa ritiene inoltre 3 p. % in danaro od in lettere di pegno, per formare il fondo di riserva.

Art. 25. L'annualità è pagabile per semestre il . . . (1) di ciascun anno.

Il pagamento si fa in numerario, nel luogo designato dall'atto.

Art. 26. Gli stabili suscettibili di perire pel fuoco devono essere assicurati contro l'incendio, a spese del mutuatario, pendente tutta la durata del mutuo.

L'atto di mutuo contiene sempre trasferimento dell'indennità nel caso di sinistro.

Il mutuatario è tenuto di giustificare ad ogni richiesta del pagamento esatto dei carichi annuali di assicurazione: in difetto del che il debito diventa esigibile.

Art. 27. In caso di sinistro, l' indennità è direttamente devoluta alla società.

Se nel termine d'un anno a partire dall' avvenimento del sinistro, il mutuatario ha fatto ristabilire lo stabile nel suo stato primitivo, la società gli deve rimettere la somma da essa ricevuta per indennità. In difetto per parte di esso d' aver usato di tale facoltà nel detto spazio di tempo, la società ha il diritto di ritenere la detta indennità e d'imputarla sull' ammontare del suo credito qual pagamento fatto per anticipazione.

---

(1) Per esempio il 1.° di maggio ed il 1.° di novembre, in guisa che vi sia sempre qualche mese d' intervallo tra il pagamento delle annualità fatto dai mutuatarii ed il pagamento degli interessi effettuato dalla Società.

Quando, in quest'ultimo caso, la società giudica che, per effetto del sinistro, le sue sicurtà sono compromesse per ciò che le resta dovuto, essa ne può chiedere il pagamento.

Art. 28. In caso d' alienazione dello stabile ipotecato, il debitore deve sostituire il nuovo proprietario ne' suoi obblighi rimpetto alla società.

Art. 29. Il mutuatario a man mano dei pagamenti annuali da lui effettuati, potrà domandare, a sue spese, la restrizione proporzionale dell'inscrizione presa sul suo stabile.

Art. 30. Egli può sempre liberarsi per anticipazione dalla totalità o da una parte del suo debito.

Non è ammessa alcuna liberazione parziale se non per frazioni determinate nel quadro qui annesso.

Art. 31. I pagamenti anticipati possono aver luogo, a scelta del mutuatario, in numerario od in lettere di pegno della società, fruttanti lo stesso interesse portato dai titoli emessi in rappresentanza del mutuo contratto.

Queste lettere di pegno sono ricevute al pari, e devono ricevere immediatamente il bollo di annullazione. Se ne tiene uno special conto sui registri, in guisa che i loro numeri possano prendere parte alle successive estrazioni.

I fondi provenienti da rimborsi anticipati saranno impiegati, sino a debita concorrenza, ad ammortizzare nell'anno od a ricomprare senza perdita delle lettere di pegno (1).

Art. 32. Il mutuatario che ha fatto un rimborso parziale, continua a pagare la stessa annualità senza interruzione du-

---

(1) Le lettere di pegno possono avere un'epoca fissa di esigibilità. Il rimborso anticipato, quando non ha luogo in denaro, non si può effettuare che in lettere di pegno dell'anno del mutuo o portanti lo stesso saggio d' interesse.

rante il numero d'anni ancor necessario per operare la sua definitiva liberazione (1).

Art. 33. Il difetto di pagamento di un semestre rende esigibile la totalità del debito un mese dopo l'intimazione.

Art. 34. Il mutuatario è tenuto a denunziare nel termine di un mese:

Le perturbazioni accadute nella sua proprietà;

I deterioramenti da quella subìti;

Le alienazioni parziali o totali ch'egli può aver fatto;

E tutte le modificazioni recate alla sua proprietà, e che possono interessare i diritti della società.

In difetto d'esecuzione di quest' obbligo, e se i fatti, di cui sovra, sono di natura da compromettere gl' interessi della società, essa può, conforme all'art. 32 del decreto del 28 febbraio 1852, chiedere il suo rimborso integrale.

Art. 35. Il debito diventerebbe egualmente esigibile in caso di dissimulazione, per parte del mutuatario, delle cagioni di ipoteca legale che possono gravare, in suo capo, i beni dati in guarentigia.

Art. 36. Tutti i pagamenti anticipati, qualunque ne sia la cagione, eccetto allorchè essi hanno luogo in seguito ad un sinistro, danno diritto alla società di percepire una indennità che non può oltrepassare ... p. % del capitale rimborsato.

---

(1) In questo caso, il tempo per l'estinzione del debito si trova abbreviato. Si può ammettere, in seguito ai pagamenti anticipati, varie altre combinazioni pel servizio delle annualità. Si può per esempio ridurre ogni annualità nella proporzione dei pagamenti anticipati, in modo che l'epoca della liberazione anticipata rimanga la stessa. Si può anche fare un nuovo contratto di mutuo, calcolando l' ammontare dell' annualità e la durata della liberazione su ciò che resta dovuto.

Art. 37. Le annualità non pagate alla scadenza semestrale produrranno di pien diritto un interesse di 5 p. °|₀ a vantaggio della società, qualunque sia il saggio dell' interesse dovuto dal mutuatario.

Lo stesso è delle spese d' instanza fatte dalla società per giungere al ricuperamento del suo credito.

Capitolo II.

Delle lettere di pegno.

Art. 38. Le lettere di pegno sono emesse conforme agli art. 13 e 14 del decreto del 28 febbraio.

Esse sono nominative o al portatore.

Art. 39. La loro emissione ha luogo per serie, ciascuna delle quali comprende tutte quelle create al medesimo saggio d'interesse.

Esse sono di 1.000 fr., e possono essere frazionate in cartelle di 500 fr., 200 fr. e 100 fr.

Art. 40. Esse vengono estratte da registri a matrice ed inscritte sovra registri di controllo, visati ad ogni foglio dal direttore e dal presidente del Consiglio d'amministrazione.

Art. 41. Le lettere di pegno contengono l'indicazione della loro serie, del foglio del registro, dell' ammontare e della scadenza degl'interessi, nonchè del loro modo di estinzione.

Esse sono firmate dal direttore, dal presidente del Consiglio d'amministrazione e dal cassiere, o da fondati di poteri speciali, graditi del Consiglio d'amministrazione.

Art. 42. Le obbligazioni producono un interesse annuo il cui saggio è fissato dal Consiglio d'amministrazione.

Art. 43. Gl'interessi sono pagabili per semestre, il . . . .

(1) alla sede della società. Nondimeno il Consiglio d'amministrazione potrà farli pagare in altri luoghi se esso lo crede conveniente.

Art. 44. Il pagamento degli interessi è constatato coll'apposizione di un bollo sul titolo (2).

Art. 45. Il rimborso delle lettere di pegno non può venire richiesto dai portatori se non quand' esse sono uscite in seguito ad estrazione a sorte (3).

Art. 46. Ogni anno (4) si procede all'estrazione di un numero di lettere di pegno, determinato prima dal Consiglio d'amministrazione in riguardo alle somme disponibili a tale effetto.

Art. 47. Le somme pagate dai mutuatarii a titolo d'ammortizzazione sono applicate alla serie di cui fanno parte le obbligazioni emesse in rappresentazione del mutuo da quelli contratto.

Art. 48. Il Consiglio d'amministrazione, prima dell'estrazione a sorte, può assegnare premii ai primi numeri uscenti sul prelevamento speciale, autorizzato dall'art. 31 (5).

---

(1) Per esempio il 1° ottobre ed il 1° aprile di ogni anno, cioè più mesi dopo il pagamento delle annualità.

(2) Questo non è che un esempio e si può constatare siffatto pagamento in ogni altro modo che si trovasse preferibile, come per esempio la rimessione di vaglia d'interessi staccati da una matrice annessa alle lettere di pegno, ed allora si enuncierebbe questo nella redazione dell' articolo.

(3) Se le lettere di pegno devono essere rimborsate nello stesso termine del mutuo, bisogna aggiungere questo: « o quando lo spazio fissato per la liberazione compiuta del mutuatario è spirato. »

(4) Od ogni semestre.

(5) Non è questa una condizione rigorosa od essenziale. Essa potrà dunque essere soppressa o modificata secondo le località.

Art. 49. Tutte le lettere di pegno della stessa serie partecipano alle eventualità dell'estrazione senza distinzione dell'epoca di loro creazione (1).

Le cartelle di obbligazioni sono riuniti per gruppi di 1000 fr., di cui ciascuno riceve un numero che è ammesso all'estrazione.

Art. 50. Negli otto giorni dall'estrazione a sorte, i numeri usciti sono affissi alla sede della società, ed inscritti in due dei giornali designati per la pubblicazione degli atti di società.

Le lettere di pegno designate sono rimborsate in capitale ed interessi, e con premio se vi è luogo, alla sede della società o nei diversi luoghi designati dal Consiglio di amministrazione.

Il rimborso ha luogo all'espirazione del semestre che segue l'estrazione.

Gl'interessi cessano a partire da tale epoca.

Art. 51. Le lettere di pegno rimborsate o ritornanti alla società in seguito a pagamenti anticipati, ricevono un bollo indicante che esse sono ritirate dalla circolazione.

Si farà menzione del loro annullamento nel registro a matrice.

---

(1) Quando le lettere di pegno devono essere necessariamente rimborsate in un termine di tempo determinato, l'estrazione ha luogo nel seguente modo:

Tutti i numeri di lettere di pegno emesse nello stesso anno e portanti lo stesso tasso d'interesse sono poste in una stessa ruota, in modo che vi siano sempre altrettante ruote quanti sono gli anni trascorsi dal principio delle operazioni della Società. Da ciascuna ruota si estrae una quantità di lettere di pegno corrispondente all'ammontare dell'ammortizzazione di ogni anno, in guisa che i titoli si esauriscano a misura che la liberazione è operata.

Esse si rinchiudono in una cassa per essere distrutte dal direttore, in presenza del presidente del consiglio di amministrazione e d'uno dei censori.

Tale operazione è consegnata in un processo verbale firmato da tutte le persone la cui presenza è obbligatoria.

Art. 52. Le lettere di pegno che non saranno state presentate nei cinque anni dall'estrazione in cui esse saranno state designate, non avranno più diritto agl'interessi scaduti all'epoca del loro rimborso.

Art. 53. Gl'interessi non reclamati durante cinque anni sono prescritti a vantaggio della società.

Titolo Terzo.

Amministrazione della Società.

Art. 54. La società è amministrata da un direttore e da un Consiglio d'amministrazione, sotto il controllo dell'adunanza generale.

Le operazioni sono sorvegliate da censori.

Del direttore.

Art. 55. Il direttore è nominato dal Consiglio d'amministrazione, salva l'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio.

Egli può essere rivocato dal Consiglio riunito a tale effetto dietro una speciale convocazione. La revoca non può essere pronunciata se non alla maggioranza di . . . . voti.

Art. 56. Il direttore è incaricato, sotto il controllo del Consiglio d'amministrazione, di rappresentare la società attivamente e passivamente.

Egli esercita tutte le azioni giudiziarie tanto domandando quanto difendendo.

Egli unitamente ad un amministratore, firma ogni trattato, compromesso, transazione, ed in generale tutti gli atti portanti impegno da parte della società.

Egli firma unitamente a due amministratori le lettere di pegno emesse.

Egli sospende tutti gli agenti od impiegati, salvo a riferirne nel termine di quindici giorni, al Consiglio d'amministrazione.

Egli può, nel caso di necessità constatata da questo Consiglio, aggiungersi un vice-direttore.

Art. 57. Il direttore assiste con voto consultivo alle sedute del consiglio d'amministrazione.

Il vice-direttore vi può essere chiamato.

Art. 58. Il direttore deve somministrare una cauzione di . . . .

Il vice-direttore può venire obbligato dal consiglio di amministrazione a dare una cauzione di . . . .

Art 59. Il direttore può, coll'autorizzazione del Consiglio d'amministrazione, costituire dei mandatarii per uno o per più oggetti determinati.

Art. 60. In caso d'impedimento, demissione, morte o revoca del direttore, le sue funzioni sono provvisoriamente adempiute dal vice-direttore o da un amministratore designato dal Consiglio.

Art. 61. Gli stipendi del direttore e del vice-direttore vengono fissati dal Consiglio d'amministrazione.

Art. 62. È nominato direttore della società, salva l'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio, il sig. . . . . . .

Del Consiglio d'amministrazione.

Art. 63. Il Consiglio d'amministrazione si compone di.... membri nominati dall'assemblea generale dai mutuatarii associati.

Art. 64. Le funzioni degli amministratori sono gratuite.

Essi ricevono tessere di presenza, di cui l'adunanza generale fissa il valore.

Art. 65. La durata delle funzioni d'amministratore è di . . . . anni;

Il Consiglio è rinnovato per . . . . ogni anno.

Pei primi anni i membri uscenti sono designati dalla sorte, e quindi dall'anzianità.

I membri uscenti possono essere indefinitamente rieletti.

Art. 66. Se uno dei posti d'amministratore viene ad essere vacante, il Consiglio d'amministrazione lo nomina provvisoriamente, e la sua nomina è sottoposta alla sanzione dell'adunanza generale.

L'amministratore così nominato non resta in esercizio se non se durante il tempo che rimaneva a correre al suo predecessore.

Art. 67. Il Consiglio d'amministrazione nomina ogni anno fra i suoi membri un presidente ed un vice-presidente.

Nel caso di assenza del presidente e del vice-presidente esso designa quello dei membri presenti che deve presiedere la riunione.

Art. 68. Il Consiglio d'amministrazione si riunisce nella sede sociale tanto sovente quanto l'interesse della società il richiede, ed almeno . . . . volte al mese.

Le deliberazioni sono prese alla maggioranza assoluta

dei membri presenti; in caso di divisione, il voto del presidente è preponderante.

Le presenza di . . membri è necessaria per la validità delle deliberazioni.

I nomi dei membri presenti alle riunioni sono consegnati in capo al processo-verbale della seduta.

Art. 69. Le deliberazioni del Consiglio d'amministrazione sono constatate da processi-verbali firmati dal presidente e da due amministratori.

Art. 70. Il Consiglio ha i poteri i più estesi per l'amministrazione degli affari della società e soprattutto:

Esso autorizza, colle sue deliberazioni, tutti i trattati, transazioni, compromessi, ritiri di fondi, trasferimenti di rendite sullo Stato ed altri valori, compre di oggetti mobiliarii, compre di crediti ed altri diritti incorporei per il ricuperamento dei crediti della società, cessioni dei medesimi diritti, con o senza garanzia, desistamenti da ipoteca, abbandoni di tutti i diritti reali o personali, ritiri di opposizioni o d'inscrizioni ipotecarie, con o senza pagamento; finalmente tutte le azioni giudiziarie, tanto domandando quanto difendendo.

Esso autorizza la compra, se vi è luogo, dei beni stabili per stabilirvi la sede delle società, non che la spesa delle suppellettili e quelle di primo stabilimento.

Esso autorizza parimenti la compra di beni stabili per assicurare la ricuperazione dei crediti della società.

Tuttavia non potrà questa rendersene acquisitrice od aggiudicataria per una somma eccedente il quarto dell'ammontare del suo credito in capitale, interessi in ritardo ed accessorii.

Esso autorizza finalmente la vendita e la permuta degli stessi beni, purchè, nel caso di permuta, il saldo da pagarsi dalla società non ecceda il quarto del valore dello stabile permutato.

Esso fissa le condizioni generali dei contratti, e pronuncia sull' ammessione o sul rigetto di ogni richiesta di mutuo;

Determina l' impiego dei fondi liberi.

Fa i regolamenti della società.

Autorizza le spese dell'amministrazione;

Nomina, sulla proposta del direttore, i vice-direttori, gli agenti ed impiegati della società; li revoca, determina le loro attribuzioni, fissa i loro stipendii, salarii e gratificazioni, e, se v'ha luogo, l'ammontare delle loro cauzioni; e ne autorizza la restituzione.

Fissa il riparto dei fondi di riserva, quando vi è luogo conforme all'art. . . . .

Fa una relazione all'adunanza generale sui conti e sulla situazione degli affari sociali.

Art. 71. Il Consiglio può delegare i suoi poteri in tutto od in parte ad uno od a più de' suoi membri, con un mandato speciale, per oggetti determinati o per un tempo limitato.

Art. 72. I membri del Consiglio d' amministrazione non contraggono, in ragione della loro gestione, alcun obbligo personale; essi non rispondono se non dell' esecuzione del loro mandato.

Art. 73. Sono nominati membri del primo Consiglio di amministrazione i sigg. . . . . . .

Il rinnovamento di questo primo Consiglio non comincierà se non a partire dal quarto anno sociale.

Esso si effettuerà secondo il modo stabilito dall' articolo 65.

Dei censori.

Art. 74. I censori sono nominati dall'adunanza generale; essi sono in numero di tre. Le loro funzioni sono gratuite. Esse durano tre anni; il rinnovamento si fa per terzo.

La sorte designa i membri uscenti nei due primi anni.

Essi sono sempre rieleggibili.

Essi hanno diritto a tessere di presenza.

Nel caso di decesso o di ritiro d' uno dei censori, si provvederà immediatamente alla sua surrogazione provvisoria dai censori in esercizio.

Art. 75. I censori sono incaricati di vegliare alla stretta esecuzione degli statuti;

Essi hanno diritto di assistere alle sedute del Consiglio con voce consultiva.

Essi controllano la creazione delle lettere di pegno e la loro emissione.

Esaminano gl' inventarii ed i conti annui;

Presentano, a questo riguardo, le loro osservazioni all'adunanza generale, allorchè lo giudicano a proposito.

I libri, la contabilità, ed in generale tutte le scritture sociali, devono loro essere comunicate ad ogni richiesta;

Possono, in ogni tempo, verificare lo stato della cassa della società;

Hanno il diritto, quando la loro decisione è presa ad unanimità, di richiedere una convocazione straordinaria dell'adunanza generale.

Dell' adunanza generale.

Art. 76. L'adunanza generale dei mutuatarii associati, convocata regolarmente, rappresenta l'intiera associazione.

Ogni proprietario mutuatario ne fa parte.

Nessuno può farsi rappresentare da un mandatario, se non è scelto fra gli associati.

Le decisioni dell' adunanza generale sono obbligatorie per tutti, anche per gli assenti.

Art. 77. L' adunanza generale si riunisce di diritto ogni anno, nella sede della società, nel mese di . . . . . .

Essa, inoltre, si riunisce ogniqualvolta il Consiglio di amministrazione ne riconosce l'utilità.

Art. 78. Le convocazioni si fanno quindici giorni prima della riunione, con un avviso inserto nei giornali indicati all'art. 50, e con lettere indirizzate, per cura del direttore, alle persone aventi diritto di assistere all'adunanza.

Art. 79. L'adunanza è regolarmente costituita colla presenza di . . . . socii.

Se, dietro una prima convocazione, codesto numero non è raggiunto, se ne fa una seconda a quindici giorni almeno d'intervallo.

Le deliberazioni dell'adunanza generale in questa seconda riunione, sono valevoli, qualunque sia il numero dei socii; ma esse non possono versare se non se sopra le materie poste all'ordine del giorno nella prima.

Art. 80. L'adunanza è presieduta dal presidente o dal vice-presidente del Consiglio d'amministrazione, ed in mancanza loro, dall'amministratore designato dal Consiglio.

Il presidente nomina due scrutatori fra i socii presenti Il segratario è scelto dall'uffizio.

Art. 81. Le deliberazioni sono prese alla maggioranza dei voti dei membri presenti.

Ogni membro dell'adunanza generale ha diritto ad un voto.

Nessuno può, tanto in proprio nome quanto come mandatario, avere più di due voti.

Art. 82. L'ordine del giorno è fissato dal Consiglio d'amministrazione; non vi saranno discusse che le proposte emananti da esso Consiglio, ed ai censori, e quelle che saranno state comunicate al Consiglio d'amministrazione, quindici giorni almeno prima della convocazione dell'adunanza generale, colla firma di dieci membri d'essa assemblea.

Nessun altro oggetto, tranne quelli all'ordine del giorno, può essere posto in deliberazione.

Art. 83. Nelle sue ordinarie riunioni, l'adunanza generale sente la relazione del Consiglio d'amministrazione sulla situazione degli affari sociali:

Sente egualmente, se vi ha luogo, le osservazioni dei censori;

Discute, approva, o rigetta i conti;

Nomina gli amministratori ed i censori, ogniqualvolta vi sia occasione di surrogarli;

Delibera su tutte le questioni che interessano l'associazione;

Pronuncia sovranamente su tutti i suoi interessi, e conferisce, colle sue deliberazioni, al Consiglio d'amministrazione i poteri necessarii pei casi che non fossero stati preveduti.

Art. 84. Le adunanze straordinarie votano sulle proposte che loro sono fatte dal Consiglio d'amministrazione, nel limite degli statuti.

Le convocazioni devono contenere l'indicazione sommaria dell'oggetto della riunione.

Ogniqualvolta si statuisce sopra modificazioni da farsi agli statuti o sopra lo scioglimento anticipato della società, la deliberazione non è valevole se non in quanto essa riunisce almeno i due terzi dei voti dei membri presenti.

Art. 85. Esse vengono constatate da processi-verbali inscritti sopra un registro speciale, e firmati dalla maggioranza dei membri componenti l'uffizio.

Un foglio di presenza, destinato a constatare il numero dei membri assistenti all'adunanza, resta annesso alla minuta del processo-verbale; esso è rivestito delle medesime firme.

Titolo Quarto.

Fondo di riserva.

Art. 86. È formato un fondo di riserva destinato, in caso di ritardo nel pagamento delle annualità o di spese imprevedute, a sovvenire alle spese d' amministrazione, ad assicurare ai portatori il servizio regolare degli interessi ed il rimborso delle lettere di pegno.

Art. 87. Questo fondo si compone:

1.° Della sovvenzione accordata dal Governo:

2.° Dei 5 p. % ritenuti al mutuatario, nel momento del contratto definitivo del mutuo;

3.° Dell' eccedente delle annualità sulle somme allogate all'interesse, all' ammortizzazione, alle spese d' amministrazione, e se vi è luogo, ai premii;

4.° Delle lettere di pegno e degl' interessi prescritti;

5.° Degl' interessi prodotti dal ritardo nel pagamento

delle annualità, dallo sconto delle lettere di pegno prima dell' epoca fissata pel rimborso, dai valori componenti il fondo di riserva, ed in generale, da tutte le bonificazioni d'interessi, effettuate a profitto dell'associazione;

6.° Dei premii che possono guadagnare le lettere di pegno da lei ritenute o ricuperate:

7.° Degl'incassi imprevisti e di tutti i benefizi che essa realizza.

Art. 88. La parte del fondo di riserva, consistente in lettere di pegno, rimane deposta nella cassa sociale, od è negoziata.

La parte in numerario è versata in conto corrente, sia all'erario, sia alla Banca di Francia, sia presso altra casa bancaria di una solvibilità notoria.

Lo stesso è di tutti gli altri fondi liberi dell'associazione. Non si conserveranno mai in cassa se non le somme riputate indispensabili a' suoi bisogni attuali.

Art 89. Il massimo del fondo di riserva è fissato a 6 p. % del capitale delle lettere di pegno emesse.

Quand'esso eccede un tal massimo, l'eccedente è diviso tra tutti gli associati, alla prorata dei 5 p. % ritenuti a ciascuno di essi in virtù dell'articolo 24.

TITOLO QUINTO.

Inventarii e conti annui.

Art. 90. Ogni esercizio comincia il 1.° gennaio e finisce il 31 dicembre.

Alla fine d'ogni anno sociale, un inventario generale dell'attivo e del passivo è steso per cura del direttore.

I conti sono fissati dal Consiglio d'amministrazione, è poscia sottoposti all'adunanza generale.

Titolo Sesto.

Scioglimento. — Liquidazione della Società.

Art. 91. La società è sciolta:

1.° Se l'autorizzazione del Governo è rivocata;

2.° Se il fondo di riserva viene ad essere esaurito dalle perdite.

In quest'ultimo caso, l'adunanza generale, straordinariamente convocata, pronuncia lo scioglimento.

Nondimeno essa può, invece di dichiarare disciolta la società, provvedere ai mezzi di costituire un nuovo fondo di riserva.

Se questo nuovo fondo viene ad essere esaurito, lo scioglimento sarà necessariamente pronunciato.

Art. 92. Allo spirare della società, od in tutti i casi di scioglimento anticipato, l'adunanza generale, in seguito alla proposta del Consiglio d'amministrazione, regola il modo di liquidazione, e nomina uno o più liquidatori, con potere di vendere, sia all'asta pubblica sia all'amichevole, i beni mobili ed immobili della società.

Il modo di liquidazione e la scelta dei liquidatori sono sottoposti all'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio.

L'adunanza generale è convocata d'urgenza, per regolare il modo di liquidazione e per fare la scelta dei liquidatori, come è detto qui sopra.

In difetto per essa d'avere statuito sovra siffatte misure, o se la sua deliberazione non essendo stata approvata dal Ministro, una nuova adunanza non la modifica nel senso indicato dal Governo, il modo di liquidazione e la scelta dei

liquidatori avranno luogo conforme alle disposizioni del decreto del . . . . .

Lo stesso decreto verrà applicato nel caso di sospensione o di ritiramento dell'autorizzazione, senza pregiudizio delle altre misure prescritte.

Dopo l'espirazione o lo scioglimento anticipato della società, i liquidatori dovranno continuare le operazioni in corso sino alla compiuta esecuzione di tutti gli obblighi che la società aveva contratti.

Tuttavia i liquidatori potranno, in virtù d'una deliberazione dell'assemblea generale, approvata dal Ministro dell'interno, fare il trasporto, ad un altra società, dei diritti, azioni ed obbligazioni della disciolta società.

Durante il corso della liquidazione, i poteri dell'adunanza generale continuano come durante l'esistenza della società. Essa ha in ispecie il diritto di approvare i conti della liquidazione e di darne quitanza.

La nomina dei liquidatori pone fine ai poteri degli amministratori, dei direttori e dei censori.

Art. 93. Dopo il tacitamento del passivo dell'associazione, i fondi che restano liberi sono divisi tra i proprietarii associati, alla prorata delle somme per le quali essi avranno concorso alla formazione di quei fondi.

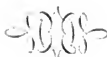
Titolo Settimo.

Contestazioni. — Pubblicità.

Art. 94. Tutte le contestazioni che possono sorgere tra gli associati sulla esecuzione dei presenti statuti, sono sottomesse alla giurisdizione dei tribunali.

Le contestazioni di un interesse collettivo non possono

essere dirette sia contro il Consiglio d' amministrazione od uno dei suoi membri, sia contro il direttore, se non in nome della massa dei proprietarii associati, sotto pena per essi di essere passibili delle spese cagionate da un' infrazione, per parte loro, alla presente disposizione.

Art. 95. Ogni anno, uno stato della situazione attiva e passiva della società e delle operazioni sociali è pubblicato nei giornali.

Allegato n.° 23.

PROGETTO DI STATUTI

DI UNA BANCA GENERALE DEL CREDITO FONDIARIO,

del sig. Martin du Loiret.

Titolo Primo.

Creazione. — Sede. — Durata dello Stabilimento. — Capitale sociale. — Azioni.

Art. 1.° È formata tra i comparenti e tutti i proprietarii delle azioni create qui appresso, una società anonima per fondare uno stabilimento di credito fondiario, che prende la denominazione di *Banca generale del credito fondiario.*

La sede di questo stabilimento è a Parigi.

Le operazioni si organizzano per circoscrizioni delle corti d'appello, per estendersi definitivamente a tutto il territorio continentale francese; la Banca ha nei dipartimenti tanti rappresentanti quanti ne richiede il bisogno.

La durata della società è di novantanove anni, dal giorno che essa sarà definitivamente costituita.

Art. 2. L'importanza del capitale sociale della Banca generale del credito fondiario sarà portata successivamente, mano mano dello sviluppo della società, alla somma di *centoventicinque milioni*, che sarà ripartita tra le varie circoscrizioni delle corti d'appello, secondo il quadro qui annesso.

Saranno somministrati due terzi dagli azionisti soscrittori ed un terzo dallo Stato in *boni* del tesoro.

Le azioni da emettersi sino a concorrenza dei due

terzi del detto fondo sociale sono di 500 franchi ciascuna. L'ammontare ne è pagabile alla sede sociale a Parigi, metà in specie, metà in rendite 4. p. %.

Le prime operazioni della Banca generale del credito fondiario comincieranno nella circoscrizione territoriale delle tre corti d'appello di Douai, d'Orleans e d'Aix.

La parte del capitale che è attribuita a queste tre corti d'appello nel quadro qui sopra indicato essendo di *quattordici milioni ottocentomila franchi*, questa somma sarà realizzata secondochè è detto qui sopra:

Cioè:

. . . .

. . . .

mediante l'emissione di . . . .

. . . .

azioni:

E . . . .

. . . .

per lo Stato.

La costituzione definitiva dello stabilimento sarà annunziata a norma della legge, dopo l'approvazione del Governo ai presenti statuti, ed appena . . . . mila azioni di questa prima emissione saranno state sottoscritte.

I versamenti su queste azioni avranno luogo, cioè:

Cinquanta p. % venti giorni dopo le pubblicazioni prescritte, e gli ultimi 50 p. % conforme agli appelli fatti dal consiglio d' amministrazione mediante annunzi inserti un mese prima nei giornali d'annunzi legali a Parigi, per i soscrittori che vi sono domiciliati, e nel capo-luogo delle corti d'appello per quelli che sono domiciliati in ciascuna circoscrizione.

Art. 3. (1) I portatori delle azioni primitivamente emesse hanno un diritto di preferenza, nella proporzione dei titoli posseduti da essi, alla sottoscrizione al pari delle azioni da emettere.

Quelli fra loro che non hanno un numero d'azioni sufficienti per ottenerne almeno una nella nuova emissione, possono adunarsi per esercitare il loro diritto.

Un regolamento del Consiglio d'amministrazione stabilisce i termini e le forme in cui il benefizio delle disposizioni che precedono, può essere reclamato.

Art. 4. (2) Ogni azionista può deporre i suoi titoli nella cassa sociale e domandare in iscambio una ricevuta nominativa.

Il Consiglio d'amministrazione regola la forma delle ricevute e i dritti a cui il deposito può dar luogo a profitto della società.

Art. 5. (3) Ogni azione è indivisibile; la società non riconosce se non un proprietario per un'azione.

Art. 6. (4) Ogni azione dà diritto nella proprietà dell'attivo sociale e nella divisione dei benefizi ad una parte proporzionale al numero delle azioni emesse.

I diritti e le obbligazioni annesse all'azione seguono il titolo in qualsiasi mano il medesimo passi.

Il possesso di un'azione reca seco di pien diritto adesione ai presenti statuti e alle decisioni dell'assemblea generale (5).

Art. 7. (6) Gli eredi o creditori di un azionista non pos-

---

(1) Identico all'art. 9, Banca di Parigi. (2) Identico all'art. 12.

(3) Identico all'art. 14. (4) Identico all'art. 13 e 15.

(5) Identico all'art. 15. (6) Identico all'art. 16.

sono, sotto qualsiasi pretesto, chiedere l'apposizione dei sigilli sui beni e sui valori della società, domandarne la divisione o la licitazione, nè mischiarsi in alcun modo nella sua amministrazione. Essi devono, per l'esercizio dei loro diritti, attenersi e riferirsi agl' inventarii sociali ed alle deliberazioni dell'assemblea generale.

Art. 8. (1) In occasione del primo versamento per parte dei soscrittori d'azioni, viene loro rimesso un certificato provvisorio portante un numero d' ordine, e sul quale i pagamenti ulteriori saranno inscritti, ad eccezione dell' ultimo che si constata collo scambio del certificato provvisorio contro il titolo definitivo dell'azione.

I titoli definitivi sono *al portatore*, estratti da un registro a matrice, numerizzati, rivestiti della firma di due amministratori e di quella del direttore, e notati col bollo a secco della Banca.

Art. 9. (2) Il titolo provvisorio si negozia con un trasferimento inscritto su d'un registro speciale alla sede dello stabilimento, e firmato dal cedente e dal cessionario.

Menzione di simile trasferimento è fatta sul dosso del titolo dal direttore della società.

Si potrà esigere che la firma delle parti sia certificata da un agente di cambio.

Il soscrittore primitivo ed i suoi azionisti restano impegnati sino al pagamento integrale dell'azione.

I titoli definitivi si trasmettono per semplice consegna.

Art. 10. (3) Ogni somma il cui pagamento è ritardato, reca seco, di pien diritto, interesse in favore della società a ra-

---

(1) Art. 18 modificato. (2) Identico all'art. 19. (3) Identico all'art. 20.

gione del 5 p. °/₀ all'anno, a contare dal giorno della esigibilità senza domanda in giustizia.

Art. 11. (1) In difetto di versamento alla scadenza, i numeri dei titoli in ritardo sono pubblicati come difettosi nei giornali designati sotto l'art. 2.

Quindici giorni dopo tale pubblicazione, la società ha il diritto di far procedere alla vendita delle azioni alla borsa di Parigi per conto ed a rischio e pericolo dei morosi.

Tale vendita può essere fatta in massa od al minuto, sia ad epoche successive, senza intimazione e senza alcuna formalità giudiziaria.

I certificati provvisorii delle azioni così vendute diventano nulli di pien diritto; se ne rilascieranno dei nuovi agli acquisitori sotto gli stessi numeri.

Ogni certificato che non porta menzione regolare dei versamenti esigibili, cessa di essere negoziabile.

Le misure autorizzate dal presente articolo non fanno ostacolo all'esercizio simultaneo, per parte della società, dei mezzi ordinarii di diritto.

Art. 12. (2) Il prezzo proveniente dalla vendita, deduzione fatta dalle spese, appartiene alla società, e si imputa nei termini di diritto su quanto è ad essa dovuto dall'azionista espropriato, che rimane passibile della differenza, se vi è *deficit*, ma che profitta dell'eccedente, se ne esiste.

Art. 13. (3) Gli azionisti sono tenuti a nulla al di là del prezzo della loro azione.

---

(1) Identico all'art. 21. (2) Id. art. 22. (3) Id. art. 23,

Titolo II.

Operazioni della Banca generale di credito fondiario.

Art. 14. Le operazioni della Banca generale di credito fondiario consistono:

1.° (1) Nel fare prestiti alla proprietà fondiaria mediante una annualità che non può oltrepassare, sia 5 p. °/₀ di cui 1 p. °/₀ di ammortizzazione, durante quarant'anni, sia 6 p. °/₀ se l'ammortizzazione, a richiesta del mutuante, è portata a 2 p. °/₀ durante vent'un anno;

2.° (2) A creare per un valore eguale a quello degli impegni ipotecarii firmati a suo profitto, delle obbligazioni producenti un annuo interesse di 4 p. °/₀, rimborsabili mediante estrazione a sorte con o senza lotti e premii e portanti il titolo di *lettere di pegno*;

3.° (3) A negoziare le lettere di pegno;

4.° (4) A creare e ad emettere una prima serie di biglietti al portatore per una somma eguale al suo capitale sociale di fondazione:

A dare ai mutuatarii, in iscambio delle loro obbligazioni ipotecarie, questi biglietti medesimi rimborsabili a presentazione;

Ad emettere una seconda serie di biglietti, quando, dopo i primi mutui, la negoziazione dei biglietti di pegno avrà ricostituito un capitale eguale a quello di fondazione;

5.° (5) Ad applicare, coll'autorizzazione del Governo, ogni altro sistema avente per iscopo di facilitare i mutui su

---

(1) Quasi identico all'art. 2. (2) Id. art. 2, n.° 3. (3) Id. n.° 4.
(4) Id. n.° 4. (5) Art. 2, n.° 2 modificato.

stabili e la liberazione dei debitori, specialmente allogando una parte dei benefizi alla creazione di premii, come è detto all'art. 101;

6.° (1) A ricevere in deposito. senza interesse, le somme destinate ad essere convertite in lettere di pegno.

§ 1.°

Delle condizioni del mutuo.

Art. 15. (2) La Banca non presta se non sopra prima ipoteca.

Sono considerati come fatti su prima ipoteca i mutui, mediante i quali debbono essere rimborsati i crediti già inscritti, quando, per effetto di tale rimborso, l'ipoteca della Società viene in primo luogo e senza concorrenza.

Sino a questo rimborso, la Società conserva nelle sue mani una somma sufficiente per provvedervi.

Art. 16. (3) I mutui non sono realizzati se non dopo l'adempimento delle formalità prescritte dal tit. IV, cap. I del decreto del 28 febbraio 1852, per la purgazione delle ipoteche legali, delle azioni risolutorie e rescissorie e dei privilegi non inscritti.

Art. 17. (4) Non sono ammessi al benefizio dei mutui fatti per la Società:

1.° I caseggiati delle usine e fabbriche;

2.° I teatri;

3.° Le miniere e le cave;

4.° I beni indivisi, se tutti i proprietarii non partecipano al mutuo;

---

(1) Art. 2, n.° 5. (2) Art. 63 copiato. (3) Art. 64 copiato.

(4) Art. 65, ed in più il n.° 1.

5.° Quelli il cui usufrutto e la nuda proprietà non sono riuniti, a meno di concorso di tutti gli aventi diritto.

Art. 18. (1) La società non accetta per pegno se non le proprietà di un reddito durevole e certo.

Art. 19. (2) L'ammontare del mutuo non può eccedere la metà del valore dello stabile ipotecato.

Art. 20. (3) Il massimo dei mutui acconsentiti ad un medesimo mutuante non può oltrepassare *cinquecento mila franchi*.

La società non acconsente alcun mutuo inferiore a 300 franchi.

Art. 21. (4) Il saggio dell'interesse delle somme prestate è fissato dal Consiglio d'amministrazione; esso non può oltrepassare il 4 p. %

Art. 22. (5) Il mutuatario contrae colla società l'obbligo di liberarsi mediante annualità pagabili in specie, in biglietti di banca od in lettere di pegno al pari, in guisa che l'estinzione del debito si operi in un termine di vent'un anno almeno, e di quarant'uno al più.

Art. 23. (6) L'annualità comprende:

1.° L'interesse;

2.° L'ammortizzazione calcolata sulla durata del mutuo.

Art. 24. (7) Le annualità sono pagabili, metà al 30 giugno e metà al 31 dicembre di ogni anno.

Il Consiglio d'amministrazione potrà fissare altre epoche per questi pagamenti.

Al momento del mutuo la società ritiene sul ca-

---

(1) Art. 66. (2) Art. 67, ma senza eccezione per le vigne e boschi.

(3) Art. 68, 500,000 fr. invece d'un milione.

(4) Art. 69, ma 4 invece di 5 p. %. (5) Art. 70, ma 40 invece di 50 anni.

(6) Art. 71, meno il n.° 3. (7) Art. 72.

pitale l'interesse applicabile al tempo da trascorrere sino alla prima scadenza semestrale, e di più un' indennità di 1 per °/₀ una volta pagata.

Art. 25. (1) Conforme all'art. 28 del decreto del 28 febbraio 1852, ogni semestre non pagato alla scadenza frutta interesse, di pien diritto e senza intimazione, a profitto della società sul piede del 5 p. °/₀ all'anno.

Lo stesso è delle spese d'instanza fatte dalla società per farsi rimborsare il suo credito.

Art. 26. (2) Inoltre, il difetto di pagamento di un semestre rende esigibile la totalità del debito un mese dopo l'intimazione, senza che faccia d'uopo di giudizio.

Art. 27. (3) I debitori hanno il diritto di liberarsi per anticipazione, in tutto od in parte.

I rimborsi anticipati sono effettuati a scelta dei mutuatarii, sia in numerario, sia in biglietti di banca, sia in lettere di pegno.

Queste lettere di pegno sono ricevute al pari e devono essere tosto segnate col bollo d'annullamento. Se ne tiene conto speciale sui libri della società, in guisa che i numeri possano, nell'interesse della società prendere parte alle successive estrazioni.

I fondi provenienti dai rimborsi anticipati sono impiegati, sino a debita concorrenza, ad ammortizzare od a ricomprare le lettere di pegno.

Art. 28. (4) Il mutuatario è tenuto a denunziare alla società nel termine di un mese:

---

(1) Art. 73. (2) Art. 74. (3) Art. 75, senza il diritto da percepirsi a profitto della società (ved. l'art. 3 del presente). (4) Art. 76 modificato in parte.

I perturbamenti occorsi nella sua proprietà;

Le deteriorazioni da essa subite;

Le alienazioni totali o parziali ch'ei può aver fatte;

E tutte le modificazioni recate alla sua proprietà, e che possono interessare i diritti della società.

In difetto d'eseguimento di quest'obbligo, e se i fatti, di cui sovra, sono tali da compromettere gl'interessi della società, essa può, conforme all'art. 32 del decreto del 28 febbraio 1852, esigere il suo rimborso integrale, e, inoltre l'indennità richiesta e determinata dall'art. 33.

Art. 29. (1) Il debito diverrebbe parimenti esigibile, in caso di dissimulazione da parte del mutuatario, delle cagioni d'ipoteca legale che possono gravare dal di lui canto i beni dati in guarentigia.

Art. 30. (2) In caso di alienazione dello stabile ipotecato alla società, il debitore deve sostituire il nuovo proprietario nei suoi obblighi verso di essa.

Art. 31. (3) Tutte le proprietà allogate alla guarentigia della società, che sono suscettibili di perire pel fuoco, devono essere assicurate contro l'incendio a spese del mutuatario.

La scelta della società incaricata dell'assicurazione deve essere sottoposta al Consiglio d'amministrazione, e da lui aggradita.

L'atto di mutuo contiene trasferimento dell' indennità nel caso di sinistro.

L'assicurazione deve essere mantenuta pendente tutta la durata del mutuo.

Il mutuatario è tenuto di giustificare, ad ogni richiesta,

---

(1) Art. 77 copiato. (2) Art. 78 id. (3) Art. 79 modificato.

il pagamento esatto dei carichi annuali d' assicurazione, senza del che il di lui debito diviene esigibile.

La società può chiedere che l'assicurazione sia fatta da essa, e l'ammontare dei premii tacitato per le sue mani.

In tale caso, il montare d'annualità è aumentato di altrettanto.

Art. 32. (1) In caso di sinistro, l'indennità sarà esatta direttamente dalla Banca.

Se nel termine di sei mesi, a partire dall'assestamento del sinistro, il mutuatario ha fatto rimettere lo stabile nel suo stato primitivo, la società dovrà rimettergli la somma che essa avrà ricevuta per indennità. In difetto, da parte di esso d' avere usato di simile facoltà nel detto termine, la società avrà il diritto di ritenere la detta indennità, e di imputarla sull'ammontare del suo credito, come pagamento fatto per anticipazione. In tale ultimo caso, non vi sarà luogo per la società a percepire l'indennità di 1 p. °/₀ stabilita dall'art. 33.

Quando, in questo ultimo caso, la Banca giudica che, per effetto del sinistro, le sue sicurezze siano compromesse per quanto le resta dovuto, essa ne può esigere il pagamento.

Art. 33. (2) I rimborsi anticipati di tutto o di parte del debito, qualunque ne sia la causa, danno luogo a vantaggio della società ad una indennità di 1 p. °/₀ del capitale rimborsato.

Art. 34. (3) Ogni proprietario che chiede di contrarre

(1) Art. 80 copiato.

(2) Ultimo paragrafo dell'art. 75, ma limitato ad 1 p. °/₀.

(3) Art. 81 copiato, salvo il corsivo che è aggiunto.

un mutuo, deve produrre nelle mani del rappresentante della società il più vicino alla sua abitazione:

1.° I titoli di proprietà del suo stabile;

2.° La copia certificata della matrice catastrale;

3.° Gli affittamenti ovvero lo stato delle locazioni, se ne esistono, con indicazione dei fitti delle terre e delle case, pagati prima;

4.° La dichiarazione, da lui firmata, dei redditi e dei carichi;

5.° La quota delle contribuzioni dell'anno corrente, od in sua mancanza quella dell'ultimo anno;

6.° La polizza d'assicurazione contro l'incendio;

7.° Uno stato d' inscrizione, constatante la situazione ipotecaria;

8.° La dichiarazione del suo stato civile, se è o no ammogliato, tutore, *o contabile di pubblico danaro.*

Questi varii documenti sono, senza indugio, trasmessi alla sede della società per cura de' suoi rappresentanti.

Art. 35. (1) Dopo esame, il Consiglio d'amministrazione fa procedere, se vi è luogo, ad un estimo dello stabile offerto in guarentigia.

Art. 36. (2) La valutazione dello stabile è fatta dietro la doppia base del reddito netto e del prezzo venale.

Art. 37. (3) Quando il Consiglio è cerziorato sulla regolarità della proprietà e sulla solidità del pegno, esso determina la proporzione del mutuo da farsi; e conferisce poteri sufficienti perchè sia proceduto alla realizzazione del contratto condizionale, conforme all'art. 8 del decreto del 28 febbraio 1852.

Art. 38. (4) Dopo l'adempimento, se vi è luogo, delle for-

---

(1) Art. 82 copiato. (2) Art. 83 id. (3) Art. 84. (4) Art. 85 copiato.

malità di purgazione prescritte dal decreto del 28 febbraio 1852, titolo IV, un atto fatto in seguito al contratto condizionale constata la sua nullità o la sua realizzazione definitiva, secondochè si è o no scoperta un'inscrizione o un diritto reale gravante lo stabile ipotecato.

Nel primo caso, quest'atto è firmato dalla società sola, e contiene cancellazione dell' inscrizione presa a suo vantaggio.

Nel secondo caso, l' atto è firmato dalla società e dal mutuatario; esso enuncia l'adempimento delle formalità, la rimessione dei valori formanti l'ammontare del mutuo, ed il punto di partenza degli interessi.

Il visto *e la registrazione* delle lettere di pegno, quali sono previsti dall'art. 14 del decreto del 28 febbraio 1852, hanno luogo in virtù dell'atto di realizzazione definitiva del mutuo.

Art. 39. (1) Le spese del contratto di mutuo, dell'atto definitivo dell'inscrizione ipotecaria e della purgazione sono a carico del mutuatario, anche nel caso di nullità di mutuo.

Art. 40. (2) Onde procurare un'economia sulle spese di purgazione legale, le formalità potranno essere adempiute collettivamente per gruppi di mutuatarii formanti insieme 5,000 franchi, e tutte le spese riunite verranno pagate al marco il franco tra tutti i mutuatarii.

§ 2.

Delle lettere di pegno.

Art. 41. (3) Le obbligazioni ipotecarie sono rappresentate

---

(1) Art. 86 modificato. (2) Articolo nuovo. (3) Art. 87.

da lettere di pegno create in conformità delle disposizioni degli art. 13 e 14 del decreto del 28 febbraio 1852.

Per conseguenza, esse non possono oltrepassare l'ammontare degli impegni ipotecarii firmati dai proprietarii di stabili in favore della società.

Art. 42. (1) I portatori di lettere di pegno non hanno altra azione pel ricuperamento dei capitali ed interessi esigibili, tranne quella che essi possono esercitare direttamente contro la società.

Art. 43. (2) Il valore delle lettere di pegno è di 1000 fr.; esse possono essere suddivise in cartelle di cui la minore è di 100 franchi.

Art. 44. (3) Esse fruttano un annuo interesse, il cui saggio è determinato dal Consiglio d'amministrazione all'epoca della loro creazione, indipendentemente dai premii di cui si parlerà qui appresso.

Tale interesse è pagabile ogni anno e per semestre.

L'intervallo tra il versamento delle annualità per parte dei mutuatarii e il pagamento degl'interessi ai portatori di lettere di pegno, sarà almeno di tre mesi.

Art. 45. (4) Le lettere di pegno sono estratte da un registro a matrice; esse sono firmate da due membri del Consiglio e dal direttore; esse portano il bollo della società.

Art. 46. (5) Il pagamento degl'interessi è controllato colla apposizione d'un bollo sulle lettere di pegno.

Art. 47. (6) Le lettere di pegno sono al portatore.

Art. 48. (7) Il Consiglio d'amministrazione può autorizzare il deposito e la conservazione dei titoli nella cassa sociale.

(1) Art. 88. (2) Art. 89. (3) Art. 90. (4) Art. 91 copiato.

(5) Parte dell'art. 42. (6) Art. 93. (7) Art. 94.

Essi sono surrogati, sino al loro ritiro, da un certificato di deposito nominativo.

Il Consiglio d'amministrazione determina le condizioni, il modo di rilascio, e le spese dei certificati di deposito.

Art. 49. (1) Le lettere di pegno sono classificate per serie.

Esse non hanno altra epoca di esigibilità pel capitale *se non quella che risulta dall'ammortizzazione.*

Esse sono chiamate al rimborso mediante un'estrazione a sorte, che ha luogo per semestre.

Ogni estrazione comprende il numero di lettere di pegno necessario per assicurare l'ammortizzazione di tali obbligazioni nello stesso tempo di quello del capitale prestato.

Art. 50. (2) Le somme pagate dai mutuatarii a titolo di ammortizzazione sono applicate alla serie di cui fanno parte le lettere di pegno emesse in rappresentanza del mutuo da essi contratto.

Art. 51. (3) Dei lotti e dei premii possono essere annessi alle lettere di pegno rimborsate.

Il Consiglio d'amministrazione ne determina l'importanza e il riparto.

Art. 52. (4) Ogni semestre, il Consiglio d'amministrazione, procede in presenza dei censori, all'estrazione a sorte delle lettere di pegno chiamate al rimborso.

Tutte le lettere di pegno della stessa serie partecipano alle eventualità dell'estrazione, senza distinzione dell'epoca di loro creazione.

Le cartelle delle lettere di pegno sono riunite per gruppi

---

(1) Art. 95, ma il corsivo vi fu aggiunto.

(2) Art. 96. (3) Art. 97. (4) Art. 98.

di 1000 fr., ciascuno dei quali riceve un numero che è ammesso all'estrazione.

Art. 53. (1) Negli otto giorni dopo l'operazione, i numeri usciti sono affissi alla sede della società, ed inserti in due dei giornali designati per la pubblicazione degli atti della società.

Art. 54. (2) Le lettere di pegno designate dalla sorte sono rimborsate al pari con interesse, e, se vi è luogo, con premio, alla sede della società, nel giorno indicato dalla pubblicazione.

A datare da tal giorno, gl' interessi annessi alle lettere di pegno rimborsabili cessano di pien diritto.

Art. 55. (3) Le lettere di pegno rimborsate o ritornanti alla società in conseguenza del rimborso anticipato, ricevono subito un bollo indicante che esse sono annullate e ritirate dalla circolazione.

Menzione della loro annullazione è fatta sulle matrice.

Esse saranno rinchiuse in una cassa per venire distrutte dal direttore, in presenza di un membro del Consiglio di amministrazione e di uno dei censori.

Di questa operazione sarà steso processo-verbale.

Questo processo-verbale è firmato da tutte le persone la cui presenza è obbligatoria.

§ 3.

Dei biglietti.

Art. 56. (4) La banca generale di credito fondiario ha il diritto di creare dei biglietti al portatore.

---

(1) Art. 99. (2) Art. 100. (3) Art. 101. (4) Nuovo.

Art. 57. (1) La creazione di tali biglietti è limitata a due serie: la prima, all'occasione della costituzione della Banca generale di credito fondiario, sino a concorrenza del capitale sociale di fondazione; la seconda, dopo la negoziazione e la conversione in ispecie delle lettere di pegno provenienti dai primi mutui, sino a concorrenza dell'ammontare di tale negoziazione.

In ogni caso, la totalità dei biglietti in circolazione è sempre rappresentata da un capitale corrispondente, costituito per metà in numerario e per metà in rendita 4 ½ p. %, liberi e disponibili.

Art. 58. (2) I biglietti hanno una forma identica. Essi sono creati a Parigi per cura del Consiglio d'amministrazione e sotto la sorveglianza del Governo, conforme alle leggi.

Estratti da un libro a matrice, essi sono firmati da un censore, dal direttore e da due amministratori.

Essi sono ripartiti in vaglia da fr. 1000 a 100, e portano la menzione della penalità contro i contraffattori.

Titolo III (3).

Consiglio d'amministrazione. — Direttore. — Censori.

Art. 59. (4) La società è amministrata da un Consiglio d'amministrazione.

Un direttore è incaricato dell'eseguimento delle sue decisioni.

Le operazioni sono vigilate da censori.

---

(1) Nuovo. (2) Nuovo. (3) Titolo IV, Banca fondiaria di Parigi.
(4) Art. 24 testuale.

Consiglio d' amministrazione.

Art. 60. (1) Il Consiglio d'amministrazione si compone di dodici membri che successivamente potranno essere portati al doppio, a man mano che la Banca generale di credito fondiario si stabilirà in nuove circoscrizioni di Corti d'appello; essi verranno nominati dall'adunanza generale degli azionisti.

Il Consiglio si rinnova per sesto, ogni anno.

I membri uscenti sono designati dalla sorte per i sei primi anni, quindi per ordine di anzianità.

Eglino potranno sempre essere rieletti.

Art. 61. (2) In caso di vacanza, il Consiglio provvede provvisoriamente alla surrogazione.

L' adunanza generale, nella sua prima riunione, procede all'elezione definitiva.

L'amministratore, così nominato in surrogazione di un altro, non rimane in funzioni se non durante il tempo che rimaneva a coprire dell'esercizio del suo predecessore.

Art. 62. (3) Ogni amministratore deve, negli otto giorni dalla sua nomina, deporre nella cassa della società dieci azioni (4) che restano inalienabili pendente la durata delle sue funzioni.

Art. 63. (5) Gli amministratori ricevono tessere di presenza, il valore delle quali è fissato dall'assemblea generale.

Art. 64. (6) Ogni anno, il Consiglio nomina fra i suoi membri un presidente e due vice-presidenti.

---

(1) Art. 25 modificato: 12 membri invece di 20: rinnovamento per un sesto invece di un quinto.

(2) Art. 26. (3) 27 modificato. (4) Dieci azioni invece di 50.

(5) Art. 28 circa. (6) Art. 29 modificato: due vice-presidenti invece di tre.

In caso d'assenza del presidente e dei vice-presidenti, esso designa, per ciascuna seduta, quello fra i membri presenti che deve adempiere le funzioni di presidente.

Il presidente e i vice-presidenti possono sempre essere rieletti.

Art. 65. (1) Il Consiglio d'amministrazione si riunisce nella sede sociale tanto soventi quanto l'interesse della società lo richiede, ed almeno una volta alla settimana.

Ar. 66. (2) La presenza di cinque membri almeno è necessaria per la regolare composizione del Consiglio.

I nomi dei membri presenti sono constatati in capo al processo-verbale d'ogni seduta.

Art. 67. (3) Le deliberazioni sono prese alla maggioranza dei membri presenti. In caso di divisione, il voto del presidente è preponderante.

Art. 68. (4) Le deliberazioni sono constatate con processi-verbali inscritti su di un registro tenuto nella sede della società, e firmati dal presidente e da due altri amministratori.

Le copie e gli estratti di queste deliberazioni da produrre in giudizio od altrove, sono certificate dal presidente del Consiglio o dal membro che ne fa le veci.

Art. 69. (5) Per derogazione all'art. 60, il primo Consiglio d'amministrazione è composto dei sigg. . . . . . comparenti, e di coloro che essi si aggiungeranno per completare con loro il numero fissato dall'art. 60, sia nella definitiva costituzione della società, sia al più tardi nell'anno dopo.

---

(1) Art. 30, ma quattro volte al mese invece di due.

(2) Art. 31, cinque invece di sette membri.

(3) Paragrafo 1.° dell'art. 32. (4) Art. 33. (5) Art. 34.

Art. 70. (1) Il rinnovamento del primo Consiglio così composto non comincierà se non a partire dal sesto anno sociale. Esso si opererà secondo il modo stabilito dall'art. 60.

« Art. 71. (2) Il Consiglio d'amministrazione, quando lo » giudica opportuno, può provocare l'estensione dello sta- » bilimento della Banca generale del credito fondiario.

» Una deliberazione speciale è presa a tale effetto. Esso » delega tre dei suoi membri più specialmente incaricati di » trasmettere la deliberazione al Governo, d'ottenerne la sua » approvazione, di adempiere le formalità di pubblicazione » volute, e generalmente di fare ciò che le circostanze esi- » geranno ».

Il Consiglio ha i poteri i più estesi per l'amministrazione degli affari, e specialmente:

Esso autorizza colle sue deliberazioni tutti i trattati, transazioni, compromessi, ritiri di fondi, trasferimenti di rendite sullo Stato ed altri valori, mutui su deposito di lettere di pegno della società, compre d'oggetti mobili, compre di crediti ed altri diritti incorporali pel ricuperamento dei crediti della società, cessioni dei medesimi diritti con o senza guarenzia; astensione da ipoteche, abbandoni di tutti i diritti reali o personali, toglimento di opposizioni o di iscrizioni ipotecarie con o senza pagamento; insomma ogni azione giudiziaria, tanto domandando quanto difendendo.

Esso autorizza la compra, se vi è luogo, di beni stabili per istabilirvi la sede della società, nonchè la spesa delle suppellettili e quelle di primo stabilimento.

Parimenti autorizza la compra di beni stabili per guarentire il ricuperamento dei crediti della società.

(1) Art. 55. (2) Art. 56: il virgolato è nuovo.

Tuttavia, questa non potrà rendersene acquisitrice o aggiudicataria per una somma eccedente il quarto dell'ammontare del suo credito in capitale, interessi in ritardo e accessorii.

Finalmente esso autorizza, all'amichevole od all'asta pubblica, la vendita o la permuta degli stessi beni, purchè in caso di permuta il maggior prezzo non ecceda il quarto del valore dello stabile scambiato.

Esso fissa le condizioni dei contratti, e pronuncia sull'ammessione o sul rigetto di ogni domanda di mutuo.

Esso autorizza la compra delle lettere di pegno della società e le anticipazioni sovra deposito di lettere di pegno d'altre società di credito fondiario.

Determina l'impiego dei fondi liberi nei limiti qui sopra fissati.

Fa i regolamenti della società.

Autorizza le spese dell'amministrazione.

Nomina il direttore, e lo revoca nelle forme prescritte dall'art. 74.

Nomina *i rappresentanti dipartimentali della società*, e, dietro proposta del direttore, li impiega sotto i suoi ordini nella sede dell'amministrazione: ed esso li revoca.

Determina le loro attribuzioni.

Fissa i loro stipendii, salarii e gratificazioni; fissa, se vi è luogo, il montare delle loro cauzioni, e ne autorizza la restituzione.

Fissa i conti che devono esser forniti all'adunanza generale.

Fissa provvisoriamente il dividendo, nonchè la parte di benefizi allogata ciascun anno tanto al fondo di riserva

quanto ai premii, conforme agli art. 49 e 101, e determina la cifra ed il modo di riparto del premio.

Fa una relazione all'adunanza degli azionisti sui conti e sulla situazione degli affari sociali.

Art. 72. (1) Il Consiglio può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad uno od a più dei suoi membri, con uno speciale mandato, per oggetti determinati e per un tempo limitato.

Art. 73. (2) I membri del Consiglio d'amministrazione non contraggono, in ragione della loro gestione, alcun obbligo personale: e non rispondono se non dell'esecuzione del loro mandato.

Direttore.

Art. 74. (3) Il direttore è nominato dal Consiglio d'amministrazione, salva l'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio.

Esso può venire rivocato dal Consiglio riunito a tale effetto dietro una convocazione speciale.

La rivocazione non può essere pronunciata se non alla maggioranza di sette voci almeno.

Art. 75. (4) Il direttore è incaricato, sotto l'autorità del Consiglio d'amministrazione, della gestione degli affari sociali.

Egli rappresenta la società rimpetto ai terzi per l'eseguimento delle decisioni del consiglio, ed esercita tutte le instanze giudiziarie,

Egli firma la corrispondenza.

Firma insieme ad un amministratore la girata ed il tacitamento degli effetti e le quitanze delle somme dovute

---

(1) Art. 37. (2) Art. 38. (3) Art. 40. (4) Art. 41.

alla società; i mandati sulla Banca, le desistazioni da ipoteca le cancellazioni d'inscrizioni, gli atti d'acquisto, vendita e permuta di proprietà mobiliarie ed immobiliarie, le transazioni, i contratti, ed in generale tutti gli atti portanti impegno da parte della società.

Egli firma, unitamente a due amministratori, i titoli provvisorii e definitivi delle azioni, nonchè le lettere di pegno, i trasferimenti di rendite sullo Stato, ed effetti pubblici appartenenti alla società

Dirige i lavori degli uffizi, sospende gl'impiegati direttamente sotto i suoi ordini, salvo a riferirne nel termine di quindici giorni al Consiglio d'amministrazione per la loro rivocazione, se vi è luogo.

Art. 76. (1) Il direttore assiste alle sedute del Consiglio di amministrazione, e vi ha voce consultiva.

I vice-direttori possono esservi chiamati.

Art. 77. (2) Il direttore può, coll'autorizzazione del Consiglio d'amministrazione, costituire dei mandatarii per uno o per più oggetti determinati.

Art. 78. (3) Nel caso d'impedimento, malattia, ritiro, morte o rivocazione del direttore, le sue funzioni sono adempiute provvisoriamente da uno degli amministratori.

Art. 79. (4) Il direttore deve essere proprietario di cinquanta azioni della società;

Ciascuno dei rappresentanti dipartimentali, di dieci.

Queste azioni restano allogate, per privilegio, alla guarentigia della loro gestione.

Esse sono inalienabili durante la durata delle loro fun-

(1) Art. 42. (2) Art. 43. (3) Art. 44. (4) Art. 45 modificato.

zioni, e messe in deposito in una cassa a tre chiavi, di cui una resta nelle mani del Consiglio d'amministrazione.

Dopo l'appurazione del conto generale che segue la cessazione delle funzioni sia del direttore, sia dei rappresentanti dipartimentali, le azioni formanti la loro cauzione sono restituite agli aventi diritto, dietro una decisione del Consiglio.

Art. 80. (1) Lo stipendio del direttore è fissato dal Consiglio d'amministrazione.

Art. 81. (2) Il direttore della società sarà nominato, salva l'approvazione del Ministro dell'interno, dell'agricoltura e del commercio, alla definitiva costituzione della società.

Censori.

Art. 82. (3) I censori sono nominati dall'assemblea generale; essi sono in numero di due, e possono essere portati a tre, allorchè il consiglio d'amministrazione sarà esso stesso composto di ventiquattro membri.

Art. 83. (4) Le loro funzioni durano tre anni.

Essi si rinnovano per metà, poscia per terzo quando saranno in numero di tre.

La sorte designa il primo uscente.

In caso di morte o di ritiro d'uno dei censori, si provvederà subito alla sua surrogazione.

Le disposizioni degli art. 62 e 63 dei presenti statuti sono applicabili ai censori come agli amministratori.

Il rinnovamento dei censori si farà per metà o per terzo se sono due, o tre, secondo il modo prescritto dall'art. 60.

---

(1) Art. 46 variante. (2) Art. 47. (3) Art. 48.

(4) Seguito degli art. 48 e 49.

Per via di eccezione egualmente, i primi censori saranno nominati quando il Consiglio d' amministrazione si completerà come è detto all'art. 69.

I censori sono incaricati di vegliare alla stretta esecuzione degli statuti.

Hanno diritto di assistere alle sedute del Consiglio con voce consultiva.

Essi controllano la creazione e l'emissione dei biglietti al portatore e delle lettere di pegno, secondo le formalità che saranno dal Governo prescritte.

Esaminano gl'inventarii ed i conti annui.

Presentano a tale riguardo le loro osservazioni all' assemblea generale, allorchè lo giudicano a proposito.

I libri, la contabilità ed in generale tutte le scritture sociali devono essere loro comunicate ad ogni richiesta.

Essi possono, a qualsiasi epoca, verificare lo stato della cassa della società.

Hanno diritto, quando la loro decisione è presa all'unanimità, di richiedere una convocazione straordinaria dell'adunanza generale.

Titolo IV.

Adunanze generali.

Art. 84. (1) L'assemblea generale, regolarmente consultata, rappresenta l'universalità degli azionisti.

Art. 85. Per far parte di questa adunanza, bisogna essere proprietario di dieci azioni almeno.

Art. 86. (2) Nessuno può farsi rappresentare all'adunanza se non se da un mandatario membro dell'adunanza.

---

(1) Art. 50, soltanto il primo periodo. (2) Art. 51.

Art. 87. (1) L'adunanza si riunisce di diritto, ogni anno, nella sede dello stabilimento, nel corso del mese d'aprile.

Essa si riunisce inoltre straordinariamente ogniqualvolta il consiglio d'amministrazione ne riconosce l'utilità, o che i censori ne provochino la convocazione, conforme all'articolo 83.

Art. 88. (2) Le convocazioni si fanno quindici giorni prima dell' adunanza, con un avviso inserto nei giornali designati all'art. 2.

Nei dieci giorni che seguono tale convocazione, i proprietarii di azioni, aventi diritto di far parte dell'adunanza, dovranno depositare i loro titoli alla sede della Banca di Parigi. Se ne darà ad essi ricevuta; eglino riceveranno una carta d'ammissione speciale per la riunione indicata.

Art. 89. (3) L'adunanza è regolarmente costituita quando i membri presenti sono in numero di quaranta, e riuniscono nelle loro mani il decimo delle azioni emesse.

Art. 90. (4) Se questa doppia condizione non è adempita dietro una prima convocazione, se ne fa una seconda, almeno a quindici giorni d'intervallo.

In tale caso, il termine tra la convocazione ed il giorno della riunione è ridotto a due giorni.

I membri presenti alla seconda riunione deliberano valevolmente, qualunque sia il loro numero e quello delle loro azioni, ma solamente sugli oggetti all'ordine del giorno della prima.

Le carte d'ammissione rilasciate per la prima riunione saranno valevoli per la seconda.

---

(1) Art. 52. (2) Art. 53 modificato. (3) Art. 54. (4) Art. 54

Art. 91. Sino all'emissione dei titoli definitivi, le convocazioni avranno luogo per lettere indirizzate, per cura del direttore, al domicilio dei cento maggiori soscrittori, in modo da riunire sempre al minimo il decimo del capitale sociale emesso.

La lista di convocazione sarà vidimata dal Consiglio d'amministrazione.

Art. 92. (1) L'adunanza è presieduta o dal presidente o da uno dei vice-presidenti del Consiglio d'amministrazione, ed in mancanza dall'amministratore che il consiglio designa.

I due maggiori azionisti presenti, e dietro loro rifiuto quelli che li seguono nell'ordine della lista sino ad accettazione, sono chiamati ad adempiere le funzioni di scrutatori.

Il presidente nomina il segretario.

Art. 93. (2) Le deliberazioni sono prese alla maggioranza dei voti dei membri presenti.

Ciascuno di essi ha altrettante voci quante volte egli possiede dieci azioni, senza che nessuno possa riunirne più di quattro in suo nome personale, o cinque, compresovi quello del suo mandante, qualunque ne sia il numero.

Art. 94. (3) L'ordine del giorno è fissato dal Consiglio d'amministrazione; non vi si recheranno se non se le proposte emananti da esso consiglio o dai censori, e quelle che saranno state comunicate al Consiglio d'amministrazione quindici giorni almeno prima della convocazione dell'adunanza generale, colla firma di dieci membri di tale adunanza.

Nessun altro oggetto tranne quelli all'ordine del giorno può essere messo in deliberazione.

---

(1) Art. 56: soltanto il presidente designa il segretario.

(2) Art. 57 (3) Art. 58.

Art. 95. (1) Dietro l'indicazione del suo presidente, l'adunanza può essere continuata ad uno dei cinque giorni che seguono la prima riunione. Le deliberazioni si prendono, in questo caso, alla maggioranza dei membri presenti o rappresentati.

Art. 96. (2) L'adunanza generale sente la relazione del Consiglio d'amministrazione sulla situazione degli affari sociali:

Essa sente egualmente, se vi è luogo, le osservazioni dei censori;

Discute, approva, o rigetta i conti;

Fissa il dividendo, la parte dei benefizi allogati al fondo di riserva, al Consiglio d'amministrazione ed ai premii.

Nomina gli amministratori ed i censori ogniqualvolta vi è luogo a surrogarli;

Delibera sulle proposte del Consiglio d'amministrazione relative all'aumento del fondo sociale, alle modificazioni da farsi agli statuti, alla riunione d'altre società alla Banca generale del credito fondiario, ed al suo scioglimento anticipato, se vi è luogo.

Art. 97. (3) Le deliberazioni dell'adunanza, prese in conformità degli statuti, obbligano tutti gli azionisti, anche assenti o dissidenti.

Art. 98. (4) Esse sono constatate con processi-verbali inscritti sovra un registro speciale, e firmate dalla maggioranza dei membri componenti l'uffizio.

Un foglio di presenza destinato a constatare il numero dei membri assistenti all'adunanza e quello delle loro azioni, rimane annesso alla minuta del processo-verbale.

---

(1) Nuovo. (2) Art. 59 testuale. (3) Art. 60 (4) Art. 61.

Esso è rivestito delle medesime firme.

Art. 99. (1) La giustificazione da fare, rimpetto ai terzi, delle deliberazioni dell'adunanza, risulta da copie od estratti certificati conformi dal presidente del Consiglio d'amministrazione, o da quello de' suoi colleghi che ne adempie le funzioni.

Titolo V.

Inventario.

Art. 100. (2) L'anno sociale comincia il 1.° gennaio, e termina il 31 dicembre.

Il primo esercizio comprenderà il tempo trascorso tra la data della costituzione definitiva della presente società ed il 31 dicembre 1853.

Alla fine di ogni anno sociale, un inventario generale dell'attivo e del passivo è steso per cura del direttore.

I conti sono chiusi dal Consiglio d'amministrazione.

Essi sono sottoposti all'adunanza, che li approva o li rigetta, dopo aver sentita la relazione del Consiglio d'amministrazione e le osservazioni dei censori.

Se i conti non sono approvati, l'adunanza può nominare dei commissarii, incaricati di esaminarli e di farne una relazione.

Titolo VI.

Divisione dei benefizi.

Art. 101. (3) I prodotti, deduzione fatta delle spese d'amministrazione, sono applicati, in primo luogo, a pagare l'inte-

---

(1) Art. 62. (2) Art. 102 testuale.

(3) Art. 103 modificato in ciò che è tra le virgolette.

resse delle lettere di pegno, il capitale di quelle che la sorte ha designate per il rimborso, ed i lotti e premii.

L'eccedente costituisce i benefizi netti.

Su tali benefizi, non volendo lo Stato ricavare alcun profitto dal suo intervento, si preleva un primo dividendo di *cinque per cento* a profitto delle azioni emesse.

» Il soprappiù è ripartito :

» Quaranta per cento alle azioni ;

» Quaranta per cento ai mutuanti, a titolo di premii, di
» cui la distribuzione è regolata dal Consiglio d'amministra-
» zione ;

» Dieci per cento al Consiglio d'amministrazione ;

» Dieci per cento alla riserva ».

Il pagamento di questi benefizi si fa annualmente alle epoche fissate dal Consiglio d'amministrazione.

Tuttavia, può il consiglio autorizzare, all'espirazione del primo semestre, una distribuzione provvisoria di fr. 12.50 per azione.

Art. 102. (1) Ogni dividendo che non è reclamato, sulle lettere di pegno e sulle azioni, nei cinque anni dalla sua esigibilità, è prescritto e resta acquistato a profitto della riserva.

Titolo VII.

Fondo di riserva.

Art. 103. (2) Il fondo di riserva si compone dell'accumulamento delle somme prodotte dai benefizi annui, in esecuzione dell'art. 101.

Quando il fondo di riserva raggiunge il quinto del fondo

(1) Art. 104. (2) Art. 105.

sociale sottoscritto, dieci per cento allogati alla sua creazione cessano di essere a lui ripartiti per profittare (1):

« Due per cento al Consiglio d'amministrazione;

» Quattro per cento alle azioni;

» Quattro per cento ai mutuatarii.

» Se è intaccato, vi ha luogo ad effettuare il riparto » dietro i principii dell'art. 101 ».

Il fondo di riserva è destinato a far fronte agli eventi impreveduti.

In caso d'insufficienza dei prodotti di un anno per somministrare un dividendo di venticinque franchi per azione, la differenza può essere prelevata sul fondo di riserva.

L'impiego dei capitali appartenenti al fondo di riserva è regolato dal Consiglio d'amministrazione.

Titolo VIII.

Scioglimento. — Liquidazione.

Art. 104. (2) In caso di perdita di metà del capitale soscritto, può essere pronunciato lo scioglimento della società prima dell'espirazione del termine fissato per la sua durata, con una decisione dell'adunanza generale, presa dietro proposta del Consiglio di amministrazione.

Art. 105. (3) All'espirazione della società, o nel caso di scioglimento anticipato, l'adunanza generale, dietro proposta del Consiglio d'amministrazione, regola il modo di liquidazione e nomina uno o più liquidatori con potere di vendere, sia all'asta pubblica sia all'amichevole, i beni mobili e stabili della società.

---

(1) Art. 105 modificato in ciò che è segnato con virgolette.

(2) Art. 107 modificato. (3) Art. 108 modificato.

Il modo di liquidazione e la scelta dei liquidatori sono sottoposti all'approvazione del Governo.

Le operazioni in corso dovranno essere proseguite sino alla compiuta esecuzione di tutti gli obblighi contratti dalla società.

Tuttavia i liquidatori potranno, in virtù di speciali autorizzazioni, fare il trasporto ad un'altra società, dei diritti, azioni ed obbligazioni della società disciolta.

Durante il corso della liquidazione, i poteri dell'adunanza generale degli azionisti si continuano come durante l'esistenza della società.

Essa ha specialmente il diritto di approvare i conti della liquidazione, e di darne quitanza.

Dedotte le perdite, l'attivo che rimane libero, sarà attribuito un terzo allo Stato, e due terzi alle azioni emesse.

La nomina dei liquidatori mette fine ai poteri degli amministratori, dei direttori e dei censori.

Titolo IX.

Contestazioni.

Art. 106. (1) Un consiglio giudiziario è instituito, e sarà di un avvocato, di un notaio e d'un causidico.

Questo consiglio è nominato dal Consiglio d'amministrazione.

Esso è chiamato nelle deliberazioni del Consiglio d'amministrazione e dell'adunanza generale con voce consultiva, ogniqualvolta la sua presenza è giudicata utile.

Art. 107. (2) Tutte le contestazioni che possono sor-

---

(1) Nuovo. (2) Modificato.

gere tra gli associati sulla esecuzione dei presenti statuti, sono sottomesse alla giurisdizione dei tribunali di Parigi.

Esse sono giudicate da tre arbitri, sulla scelta dei quali le parti sono tenute ad intendersi; in difetto sono nominati d'ufficio dal tribunale di commercio della Senna a richiesta della parte la più diligente.

Le contestazioni d'un interesse collettivo non potranno essere dirette sia contro il Consiglio d'amministrazione od uno de'suoi membri, sia contro il direttore, se non se in nome della massa degli azionisti, ed in virtù d'una deliberazione dell'assemblea generale.

Ogni azionista, che vuol provocare una contestazione di tal fatta, deve farne l'oggetto di una comunicazione nelle forme e nei termini di tempo prescritti, acciò il Consiglio d'amministrazione sia tenuto di mettere la proposta all'ordine del giorno.

Se l'adunanza respinge una tale proposta, nessun azionista la potrà riprodurre in giustizia nel suo interesse particolare; se l'accoglie, essa designa uno o più commissarii per seguire la contestazione.

Le significazioni a cui dà luogo la procedura, sono indirizzate unicamente ai commissarii, nessuna comunicazione potendo essere fatta individualmente.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

Art. 108. Conforme al decreto del 28 febbraio scorso, i presenti statuti saranno trasmessi al Consiglio di Stato; i signori . . . .
comparenti, sono incaricati dello adempimento di questa formalità. Essi hanno ogni potere per consentire le modifi-

cazioni richieste dal Governo, ma dovranno operare d' accordo tra loro; la morte, il ritiro od ogni impedimento legale d'uno di essi non recherà alterazione alcuna ai poteri degli altri.

Art. 109. In eseguimento dell'art. 2 dei presenti statuti, il minimo del capitale realizzato, prima di cominciare le operazioni, sarà constatato mediante una dichiarazione dei comparenti, come pure l' ottenimento del decreto approvativo. Se ne stenderà atto in seguito alle presenti.

Art. 110. Costituita in tal guisa la società, le pubblicazioni ne saranno valevolmente fatte dal portatore di una spedizione.

LLEGAT

cese 1851.

ANNU quota sdebitazi o di ammortiz in frazi		INTERESSE DI					ANNUA quota di sdebitazione in frazioni.	
		4 3/4 per cento	4 5/6 per cento		4 7/8 per cento			
volgari.		giorni.	anni.	giorni.	anni.	giorni.	decimali.	volgari.
0 1/16	0.	217	92	141	91	287	0. 0625	0 1/16
0 1/12	0.	179	86	139	85	305	0. 0833	0 1/12
0 1/10	0.	232	82	214	82	29	0. 1000	0 1/10
0 1/8	0.	340	77	351	77	179	0. 1250	0 1/8
0 1/6	0.	356	72	20	71	227	0. 1667	0 1/6
0 3/16	0.	175	69	234	69	87	0. 1875	0 3/16
0 1/5	0	53	68	121	67	338	0. 2000	0 1/5
0 1/4	0.	200	65	294	65	164	0. 2500	0 1/4
0 3/10	0.	302	60	38	59	298	0. 3000	0 3/10
0 5/16	0.	5	59	125	59	8	0. 3125	0 5/16
0 1/3	0.	256	58	24	57	270	0. 3333	0 1/3
0 3/8	0.	126	55	267	55	160	0. 3750	0 3/8
0 2/5	0.	25	54	171	54	68	0. 4000	0 2/5
0 5/12	0.	91	53	244	53	142	0. 4167	0 5/12
0 7/16	0.	104	52	262	52	165	0. 4375	0 7/16
0 1/2	0.	241	50	54	49	322	0. 5000	0 1/2
0 9/16	0.	139	47	324	47	239	0. 5625	0 9/16
0 7/12	0.	247	47	76	46	352	0. 5833	0 7/12
0 3/5	0.	53	46	245	46	162	0. 6000	0 3/5
0 5/8	0.	132	45	328	45	248	0. 6250	0 5/8
0 2/3	0.	52	44	255	44	177	0. 6667	0 2/3
0 11/16	0.	202	44	48	43	353	0. 6875	0 11/16
0 7/10	0.	80	43	288	43	213	0. 7000	0 7/10
0 3/4	0.	337	42	191	42	119	0. 7500	0 3/4
0 4/5	0.	266	41	126	41	58	0. 8000	0 4/5
0 13/16	0.	163	41	25	40	317	0. 8125	0 13/16
0 5/6	0.	356	40	220	40	154	0. 8333	0 5/6
0 7/8	0.	35	39	264	39	199	0. 8750	0 7/8

48

…TALE MUTUATO ALL'INTERESSE DI										ANNU. quota di sdebitazione in frazioni	
4 5/8 …r cento		4 2/3 per cento		4 3/4 per cento		4 5/6 per cento		4 7/8 per cento			
…	giorni.	anni.	giorni.	anni.	giorni.	anni.	giorni.	anni.	giorni.	decimali.	volgari.
0	49	39	342	39	211	39	82	39	19	0. 9000	0 9/10
9	287	39	221	39	91	38	325	38	262	0. 9167	0 11/12
9	138	39	73	38	305	38	181	38	119	0. 9375	0 15/16
8	75	38	11	37	250	37	131	37	72	1. 0000	1 •
7	38	36	339	36	225	36	109	36	54	1. 0625	1 1/16
6	273	36	215	36	100	35	348	35	295	1. 0833	1 1/12
6	174	36	118	36	4	35	255	35	199	1. 1000	1 1/10
6	30	35	334	35	222	35	115	35	60	1. 1250	1 1/8
5	158	35	103	34	355	34	249	34	198	1. 1667	1 1/6
5	45	34	352	34	245	34	141	34	90	1. 1875	1 3/16
4	339	34	286	34	180	34	77	34	26	1. 2000	1 1/5
4	82	34	31	33	289	33	189	33	140	1. 2500	1 1/4
3	198	33	147	33	50	32	312	32	266	1. 3000	1 3/10
3	138	33	88	32	351	32	255	32	208	1. 3125	1 5/16
3	41	32	352	32	255	32	160	32	114	1. 3333	1 1/3
2	211	32	164	32	69	31	337	31	292	1. 3750	1 3/8
2	101	32	54	31	321	31	230	31	185	1. 4000	1 2/5
2	28	31	342	31	230	31	160	31	116	1. 4167	1 5/12
1	300	31	254	31	164	31	74	31	30	1. 4375	1 7/16
1	42	30	358	30	272	30	185	30	145	1. 5000	1 1/2
0	17	29	336	29	255	29	172	29	132	1. 6000	1 3/5
9	286	29	345	29	164	29	85	29	45	1. 6250	1 5/8
9	137	29	97	29	18	28	300	28	262	1. 6667	1 2/3
9	22	28	342	28	264	28	188	28	150	1. 7000	1 7/10
8	214	28	175	28	100	28	25	27	349	1. 7500	1 3/4
8	51	28	14	27	300	27	228	27	192	1. 8000	1 4/5
7	306	27	270	27	197	27	126	27	91	1. 8333	1 5/6
7	179	27	145	27	72	27	2	26	328	1. 8750	1 7/8
7	104	27	68	26	358	26	290	26	256	1. 9000	1 9/10
6	177	26	145	26	77	26	11	25	339	2. 0000	2 •

SEZIONE QUARTA.

DOCUMENTI

relativi agli Stati Sardi.

L'allegato n.° 25 è lo spoglio delle inscrizioni ipotecarie fatto nel 1837, che si è riputato necessario di dare *in extenso*, sia perchè è il solo documento di siffatta natura che possediamo, sia per giustificare il riassunto di esso, sul quale nel capitolo IV abbiamo stabilito i nostri computi.

I documenti raccolti dalla Commissione di statistica giudiziaria essendo ripartiti per Magistrati d' appello, abbiamo nello stesso modo ripartite le inscrizioni ipotecarie esistenti nel 1837, mettendo in nota a lato di ciascuna provincia l' ammontare approssimativo delle ipoteche eventuali desunte dalle risposte fatte a tal proposito dai singoli Conservatori.

La statistica giudiziaria pubblicata l' anno scorso non contemplando che le inscrizioni ipotecarie ed i mutui

La tabella dell' allegato n.° 30 è stata formata, per quanto concerne la superficie, combinando gli elementi somministrati dalla tabella dei Comuni con quelli somministrati anteriormente dagl'Intendenti, e contenuti in varie pubblicazioni, cioè in quella del De-Bartolommeis nelle statistiche locali di Mondovi, Casale, Savoia, Liguria ec.

Per quanto riguarda il prezzo venale delle terre coltive, è stato calcolato dietro i prezzi medii somministrati in ciascuna provincia delle diverse nature di coltura.

La tabella dell'allegato 31 è stata desunta dalle stesse sorgenti indicate per la superficie del suolo coltivo.

Il prodotto dei gelsi in foglia si dedusse dalla quantità dei bozzoli ottenuti in ciascuna provincia, calcolando 20 chilogrammi per un chilogramma di bozzoli (base risultante dai dati delle diverse provincie e dalla relazione Giulio sopra l' esposizione del 1844).

Il prodotto degli olivi fu stabilito sia dietro informative raccolte presso varii proprietarii della riviera, sia dietro la quantità d' olio ottenuto in ragione di quattro ettolitri d'olivi per un barile di 64 chilogrammi d'olio.

Il suolo imboschito fu valutato dietro consegna degli agenti forestali nel 1822, deducendone i castagni che hanno la loro colonna a parte. I prodotti in ettari di bosco offerendo differenze considerevoli per la loro valutazione, fu assegnato a ciascun ettare tanto in prodotto che in capitale, un valore medio computato su dati raccolti anteriormente tanto in Savoia che nel ducato d'Aosta.

I pascoli furono calcolati, sia sulla loro superficie,

sia per corpo di bestiame supposto in pascolo, per 90 o 100 giorni.

Mancano diversi prodotti, di cui i Comuni non somministrano i dati, come l'orzo, il saraceno, la biada, gli aranci, frutti d'ogni specie, ec. ec., prodotti che offrirebbero un valore da non omettersi, ma siccome non si è tenuto conto delle terre lasciate alternativamente in riposo o senza coltura, vi ha compenso.

In quanto poi al valore dei prodotti di cui nell' allegato n.° 32, esso fu desunto dal prezzo delle mercuriali, adottando tuttavia un prezzo minimo ed uniforme per ciascun prodotto, affine di dedurne i mezzi di conguaglio più esatti.

Nell'allegato 33 abbiamo, al riparto della contribuzione fondiaria, aggiunti alcuni dati che possono giovare all'apprezzamento dello stato della proprietà fondiaria.

Questi dati furono desunti dal censimento della popolazione del 1848, e dai documenti somministrati dal Ministero alla Camera.

In quanto all' imposta prediale la regia è quella stessa che figura nel bilancio attivo dello Stato.

La provinciale è calcolata al massimo stabilito dalla legge 12 ottobre 1848.

La comunale pubblicata pel 1851 e desunta dalla *Rivista amministrativa* (febbraio 1851), non comprende che la parte di spese ripartite sopra la contribuzione fondiaria, stantechè le spese comunali salgono in totale per lo stesso anno a 27,018,103. 80, e la loro

eccedenza ossia 21,222,163. 40 essendo coperta sia dai dazi, sia dagli altri redditi comunali, sia dagl'imprestiti, è sempre ciò nientemeno in definitiva un peso per i contribuenti.

L' ammontare delle contribuzioni provinciali e comunali debbe necessariamente essere preso in considerazione, poichè gravita intieramente sulla contribuzione fondiaria, ed aumenta ogni anno.

Ed invero da uno stato somministrato dal Ministro delle Finanze risulta che le contribuzioni hanno variato nel modo seguente:

CONTRIBUZIONI					
ANNI.	REGIA	PROVINCIALE.	COMUNALE.	SPESE di percezione.	TOTALE.
1819	15,671,786. 94	1,832,645. 87	2,378,619. 70	500,000 »	21,402,566. 69
1828	12,975,814. 57	2,705,023. 68	3,014,992. 54	500,000 »	19,195,830. 79
1847	11,920,230. 41	4,334,850. 65	3,647,424. 60	600,000 »	20,502,505. 99
1851	11,931,446. 88	5,020,470. 42	5,808,404. 92	909,969.13	23,670,291. 53

In questo computo non si tien conto delle comandate che oltrepassano un milione, sicchè debbe oggi giorno calcolarsi l'imposta fondiaria in 25 milioni.

È bensì vero, che in dette cifre sono compresi i fabbricati anticamente allibrati per un ammontare di 500,000 a 600,000 lire sopra la contribuzione regia, e per un

milione le altre contribuzioni comprese, cosicchè l'ammontare della prediale può stabilirsi in 24 milioni di lire.

L'allegato n.° 34 proviene direttamente dal Ministero delle Finanze, ed ha per oggetto di abilitare coloro i quali vogliono rendersi esatto conto dei pesi di ogni maniera che gravano i proprietarii di stabili, a computare in dette contribuzioni la parte che sopporta realmente la proprietà fondiaria.

A queste contribuzioni però essi dovranno eziandio aggiungere quella personale e mobiliare, che gravita eziandio sopra gli agricoltori, e che non è compresa nella tabella.

Questa contribuzione, computata sulle sue basi attuali, e com'è stanziata nel bilancio attivo dell'anno corrente 1853, importa lire 778,496. 90.

Lo stato dei dritti d'inscrizione ipotecaria percepiti dall' Erario pubblico nei sedici anni trascorsi dal 1837 a tutto il 1852, e di cui all'allegato 36, è destinato ad avvalorare i computi sopra i quali abbiamo nel capitolo IV di questa memoria stabilito l'asse ipotecario.

Nel chiudere questi brevi cenni sopra i documenti patrii da noi raccolti, più che mai sentiamo tutto il bisogno di far voti, perchè il Governo del Re si persuada sempre maggiormente di tutta la somma importanza della statistica, segnatamente in un paese come il nostro, retto da libere instituzioni, e di rappresentare come il timore di raccogliere dati non sufficientemente esatti non sia motivo bastevole per soprassedere dal farlo.

La statistica di un paese non s'improvvisa, ma richiede anzi tempo e lunghissimo tempo prima che essa giunga a raggruppare cifre, se non esattissime, tali però che da esse si possa desumere in genere i risultati delle instituzioni e delle forze attive e passive della nazione.

Non basta quindi avere una Commissione superiore di statistica; ma convien dare ad essa efficaci mezzi d'azione, insistendo perchè tutti gli agenti del Governo concorrano a somministrarle gli elementi indispensabili a' suoi lavori, e vi concorrano conscii della grande importanza della loro cooperazione.

È mestieri che ogni Dicastero vada a gara nel raccogliere i dati che lo riguardano, e dietro certe norme da concertarsi colla predetta Commissione superiore, e li faccia quindi periodicamente di pubblica ragione in determinati ed uniformi moduli.

Già il Dicastero di grazia e giustizia coi lavori della Commissione di statistica giudiziaria ha dato un bello esempio. Possa questo essere seguito dagli altri! Possa la nostra Commissione superiore di statistica essere abilitata a compiere l'ufficio suo, sicchè il paese nostro sia posto in grado di conoscere sè medesimo, e possa essere giustamente apprezzato dalle altre nazioni!

ALLEGATO N.° 25. — I. *Spoglio delle inscrizion*

MAGISTRATI D'APPELLO ATTUALI.	PROVINCIE.	AMMONTARE DELLE INSCRIZIONI IPOTECARIE		
		inscritte in virtù di titoli anteriori all'editto 16 luglio 1822.	inscritte in virtù di titoli posteriori all'editto 16 luglio 1822.	TOTALE.
SAVOIA	SAVOIA PROPRIA	55,577,680 »	49,800,950 »	105,378,630 »
	ALTA SAVOIA	3,360,354. 08	12,600,190. 44	15,960,544. 52
	MORIANA	21,350,800 »	15,848,330 »	37,199,130 »
	TARANTASIA	1,786,831 »	9,936,375 »	11,723,206 »
	GENEVESE	35,622,039. 33	30,903,515. 84	66,525,555. 17
	S. JULLIEN	18,759,284. 07	19,991,918. 33	38,751,202. 40
	FOSSIGNY	25,032,375. 17	20,372,921. 02	45,405,296. 19
	CHIABLESE	16,289,960 »	11,354,770 »	27,644,730 »
		177,779,323. 65	170,808,970. 63	348,588,294. 28
PIEMONTE	TORINO	199,013,701. 45	178,021,040. 50	377,034,741. 95
	PINEROLO	40,462,128. 82	41,171,282. 49	81,633,411. 31
	SUSA	19,914,036. 82	13,760,859. 37	33,674,896. 19
	IVREA	32,934,894. 07	32,418,723. 80	65,353,617. 87
	AOSTA	4,102,400 »	7,423,100 »	11,525,500 »
	CUNEO	48,406,045 »	46,957,795 »	95,363,840 »
	ALBA	37,328,680 »	34,076,967 »	71,405,647 »
	SALUZZO	77,547,172. 22	64,348,220. 16	141,895,392. 38
	MONDOVÌ	41,887,196. 71	34,448,450. 16	76,335,646. 87
	ASTI	46,289,240 »	42,418,120 »	88,707,360 »
	VERCELLI	58,138,769 »	57,745,165 »	115,883,934 »
	BIELLA	19,521,318. »	15,671,241. 04	35,192,559. 04
		625,545,582. 09	568,460,964. 52	1,194,006,546. 61

otecarie al 1.° ottobre 1837.

RADIAZIONI e cancellazioni dal 1.° gennaio 1823 alli 30 sett.e 1837.	AMMONTARE delle inscrizioni che rimanevano al 1.° ottobre 1837.	OSSERVAZIONI SULLE IPOTECHE EVENTUALI desunte dalla corrispondenza dei Conservatori.
13,650,699 62	91,727,930. 38	Ipoteche eventuali si possono calcolare 1/3 Ipoteche per evizione numerose nel 1823.
785,646. 17	15,174,898. 35	Id. eventuali 50600 non comprese evizioni.
822,778. 90	36,376,351. 10	Id. eventuali 1/9.
864,929	10,858,277. •	Id. eventuali ammontare 2,541,371.
2,963,890. 65	63,561,664. 52	Id. eventuali 1/10.
2,623,985. 66	36,127,216. 74	Id. id. 1/10.
1,059,280. 32	44,346,015. 87	Id. id. 41,190,943 11. Aumenti dotali 1,536,670. 60 non compresi nel totale.
987,706 •	26,657,024. •	Ipoteche eventuali 1/6.
23,758,916. 32	324,829,377. 96	
56,483,987 •	320,550,754. 95	Eventuali 1/15.
15,793,585. 42	65,839,825. 89	Eventuali nei 23 anni 5,114,146.
5,608,106. 14	28,066,790. 05	Eventuali 1/5.
4,602,624. 86	60,750,993. 01	Eventuali 1/3 abbondante.
820,000 •	10,705,500. •	Eventuali n.° 400, oltre quelle d'evizione.
21,142,420 •	74,221,420. •	Eventuali n.° 40,000 inscriz., dedurre 1/10
9,832,366. •	61,573,281. •	Eventuali 6,000,000 indeterminate 2 p. 0/0
19,887,061. 31	122,008,331. 07	Eventuali 1/5.
7,459,768. 86	68,873,878. 01	Eventuali 1/8.
18,177,250. •	70,530,110 •	Eventuali 1/5.
20,051,850. •	95,832,084 •	Eventuali 37,000,000.
3,314,657. 77	31,877,901. 27	Eventuali 1/10.
183,173,677. 36	1,010,832,869. 25	

(*Segue Allegato n.° 25. — II*).

MAGISTRATI D'APPELLO ATTUALI.	PROVINCIE.	AMMONTARE DELLE INSCRIZIONI IPOTECARIE		
		inscritte in virtù di titoli anteriori all'editto 16 luglio 1822	inscritte in virtù di titoli posteriori all'editto 16 luglio 1822	TOTALE.
NIZZA	Nizza	33,047,434 •	32,731,973 •	65,779,407
	Oneglia	15,680,238. 47	29,263,820. 84	44,944,059. 3
	S. Remo	9,382,943. 59	21,219,560. 88	30,602,504. 4
		58,110,616. 06	83,215,354. 72	141,325,970. 7
GENOVA	Genova	42,342,000 •	148,795,000 •	191,137,000
	Chiavari	11,270,157. 84	32,392,778. 93	43,662,936. 7
	Sarzana	8,301,345. 76	20,322,095. 55	28,623,441. 3
	Novi	9,051,254. 47	17,741,476. 70	26,792,731. 1
	Savona	14,849,402 •	26,311,060 •	41,160,462
	Finale	7,341,717. 39	21,849,282. 85	29,191,000. 2
	Bobbio	2,365,406. 83	3,331,621. 84	5,697,028. 6
		95,501,284. 29	270,763,315. 87	366,264,600. 1
CASALE	Casale	40,956,272. 42	40,140,581. 66	81,096,854. 0
	Novara	53,290,013. 71	41,676,135. 73	94,966,149. 4
	Varallo	5,869,741. 06	5,266,886. 21	11,136,627. 2
	Vigevano	46,746,986. 47	41,102,057. 93	87,849,044. 4
	Pallanza	10,669,878 •	10,764,071 •	21,433,949
	Ossola	5,802,653. 05	5,906,584. 28	11,709,237. 3
	Alessandria	34,858,570 •	38,026,661 •	72,885,231
	Voghera	19,909,073. 17	24,429,489. 98	44,338,563. 1
	Tortona	13,966,765 •	20,570,512 •	34,537,277
	Acqui	24,381,528 •	27,913,500 •	52,295,028
		256,451,480. 88	255,796,479. 79	512,247,960. 6
	Totali generali	1,213,388,286. 97	1,349,045,085. 53	2,562,433,372. [illegible]

RADIAZIONI e cancellazioni dal 1.° gennaio 1823 alli 30 sett.e 1837.	AMMONTARE delle inscrizioni che rimanevano al 1.° ottobre 1837.	OSSERVAZIONI SULLE IPOTECHE EVENTUALI desunte dalla corrispondenza dei Conservatori.
5,219,381 •	60,560,026 •	Eventuali 1/5.
2,641,639. 54	42,302,419. 77	Eventuali 1,201,000.
863,648 51	29,738,855. 96	Eventuali 3,494,884. 93.
8,724,669. 05	132,601,301. 73	
8,497,000 •	182,640,000 •	Eventuali 1/5.
1,867,473 42	41,795,463. 35	Eventuali 5,272,785. 01.
846,507. 85	27,776,933. 46	Eventuali 2,115,838. 57.
3,866,320. 85	22,926,410. 32	Eventuali 2,000,000 circa.
1,449,126. 34	39,711,335. 66	Eventuali 40 a 50 all'anno 1/10.
426,985. 52	28,764,014. 72	Eventuali il loro numero 383.
109,033. 26	5,587,995. 41	
17,062,447. 24	349,202,152. 92	
5,410,037. 39	75,686,816. 69	Eventuali 1/8 oltre indeterminate.
15,042,813. 50	79,923,335. 94	Eventuali 16,606,928. 65 oltre indeter.
607,191. 70	10,529,435. 57	Eventuali 70,000 tutto compreso.
11,260,539. 66	76,588,504. 74	Eventuali 1/2.
2,812,439 •	18,621,510 •	Eventuali 1,296,600 oltre 644 indeter.
1,055,776. 17	10,653,461. 16	Eventuali il novero è 496.
11,604,754. 03	61,280,476. 97	Nessuna osservazione.
6,941,287 •	37,397,276. 15	Eventuali 1/8.
2,864,335 •	31,672,942 •	Eventuali 5/9 nei quindici anni.
7,037,154 •	45,257,874 •	
64,636,327. 45	447,611,633. 22	
297,356,037. 42	2,265,077,335. 08	

Inscrizioni d' Ipoteche negli Sta

:GATO N.º 26. — I. (Tavola comunicata dalla Commissic

DESIGNAZIONE DELLE GIURISDIZIONI dei Tribunali di prima cognizione.		LEGALI — Numero delle iscrizioni. per somma certa	per somma indeterminata.	TOTALE.	VALORE delle iscrizioni per somma certa.
SAVOIA	Ciamberi	1240	250	1490	2,229,335 »
	Albertville	274	41	315	405,833 »
	Annecy	783	86	869	1,583,808. 37
	Bonneville	433	78	511	462,111 »
	Moutiers	300	53	353	278,682. 92
	S. Gio. di Moriana	504	41	545	495,817 »
	S. Giuliano	288	37	325	650,222 »
	Thonon	304	60	364	342,429 »
	Totale	4126	646	4772	6,448,238. 29
PIEMONTE	Torino	701	435	1136	7,508,720. 76
	Cuneo	1497	363	1860	2,240,677 »
	Asti	1180	123	1303	4,150,231. 27
	Ivrea	1138	225	1363	1,258,002 »
	Mondovì	1646	170	1816	1,946,665. 50
	Pinerolo	726	171	897	2,758,640 »
	Saluzzo	1046	233	1279	2,205,678. 18
	Vercelli	565	184	749	1,568,341 »
	Alba	1306	105	1411	1,774,551 »
	Aosta	680	315	995	369,717 »
	Biella	472	143	615	891,172. 63
	Susa	362	177	539	448,662. 10
	Totale	11319	2644	13963	27,121,066. 44
NIZZA	Nizza	1166	54	1220	2,293,584 »
	Oneglia	614	52	666	959,862 »
	S. Remo	639	33	672	879,811. 70
	Totale	2419	139	2558	4,133,257. 70

rdi nell'anno 1850.

Statistica Giudiziaria).

IPOTECHE									
CONVENZIONALI		GIUDIZIALI					TOTALE COMPLESSIVO		
Numero delle iscrizioni.	VALORE delle somme inscritte.	NUMERO delle inscrizioni per somma certa	per somma indeterminata.	TOTALE.	VALORE delle iscrizioni per somma certa.	Numero generale delle iscrizioni.	VALORE delle iscrizioni per somma certa.
395	3,797,494 .	2291	.	2291	1,745,910 .	6276	7,772,739 .
537	768,430 .	413	1	414	548,710 .	1266	1,522,975 .
440	2,233,523. 22	969	.	969	817,830. 50	3278	4,633,161. 89
388	1,481,577 .	1076	.	1076	1,148,592 .	2975	3,091,880 .
570	574,233. 15	446	.	446	262,264. 92	1569	1,113,202. 97
948	770,537 .	664	.	664	529,426 .	2157	1,795,780 .
100	2,718,000 .	521	28	549	1,158,200 .	1974	4,506,422 .
346	862,185 .	1084	.	1084	521,450 .	1994	1,726,062 .
024	13,205,799. 35	7464	29	7493	6,512,185. 22	21289	26,166,220. 86
705	18,614,339. 94	939	.	939	1,656,872. 90	5780	27,759,901. 60
201	3,209,677 .	526	.	526	557,652 .	5587	5,987,986 .
415	259,262 .	598	15	613	657,500 .	5529	5,026,795. 27
251	2,243,377 .	1161	.	1161	879,223 .	5775	4,582,602 .
946	2,091,333 .	739	.	739	647,211 .	3501	4,685,209. 50
901	2,023,817. 72	520	9	529	718,121. 90	2527	5,500,579. 62
151	4,085,405. 35	461	.	461	567,585. 59	2891	6,858,666. 92
835	4,394,191 .	376	20	396	369,233 .	1980	6,551,763 .
846	1,390,496 .	501	.	501	460,226 .	2758	3,625,273 .
143	935,291 .	520	4	524	370,703 .	2662	1,675,711 .
083	1,842,750 57	540	.	540	257,157. 85	2258	2,991,060. 85
535	584,113 .	360	.	360	282,514 .	1454	1,515,289. 10
040	41,656,053. 38	7241	48	7289	7,565,718. 04	56262	76,140,837. 86
217	2,656,149 .	620	.	620	575,779 .	3057	5,525,512 .
590	898,287. 62	360	.	360	210,252 .	1616	2,068,401. 62
541	1,114,050. 71	370	.	370	347,117. 49	1583	2,340,979. 90
348	4,668,487. 33	1550	.	1550	1,133,148. 49	6256	9,934,893. 52

(*Segue Allegato n.° 26. — II*).

DESIGNAZIONE DELLE GIURISDIZIONI dei Tribunali. di prima cognizione.		LEGALI			
		Numero delle inscrizioni			VA[…]
		per somma certa.	per somma indeterminata.	TOTALE.	delle i[…] per som[…]
GENOVA	Genova	1211	177	1388	4,139.
	Bobbio	197	11	208	125.
	Chiavari	905	93	998	995.
	Finale	315	71	386	742.
	Novi	359	51	410	675,
	Sarzana	435	35	470	525,
	Savona	479	58	537	1,062,
	Totale	3901	496	4397	8,263,4
CASALE	Alessandria	858	80	938	1,779,1.
	Novara	575	202	777	1,549,4
	Casale	1114	134	1248	2,854,5
	Vigevano	426	111	537	1,125,31
	Acqui	1139	125	1264	1,480,6
	Domodossola	221	92	313	214,45
	Pallanza	280	113	393	330,15
	Tortona	534	45	579	1,128,65
	Varallo	219	76	295	298,95
	Voghera	436	80	516	1,016,01
	Totale	5802	10058	6860	11,777,32
SARDEGNA	Cagliari	304	121	425	533,034
	Sassari	189	60	249	836,984
	Oristano	3704	50	3754	445,730
	Nuoro	10	78	88	69,290
	Lanusei	70	27	97	42,000
	Tempio	18	29	47	60,572.
	Totale	4295	365	4660	1,985,610.
Totale generale dell'anno 1850		31862	3348	37210	59,728,935.

IPOTECHE									
CONVENZIONALI		GIUDIZIALI					TOTALE COMPLESSIVO		
		NUMERO delle inscrizioni.							
Numero delle inscrizioni.	VALORE delle somme inscritte.	per somma certa.	per somma indeterminata.	TOTALE.	VALORE delle inscrizioni per somma certa.		Numero generale delle inscrizioni.	VALORE delle inscrizioni per somma certa.	
1487	9,929,300 .	336	3	339	1,005,840 .		3214	13,074,360 .	
115	200,805. 48	33	.	33	37,593 91		378	363,862. 23	
998	1,501,012 .	290	.	290	438,400 .		2286	2,935,021 .	
850	878,011 .	260	10	270	244,493 .		1506	1,864,896 .	
535	573,500 .	119	.	119	275,000 .		1064	1,523,531 .	
573	709,854 .	222	.	222	24,628 .		1263	1,258,206 .	
654	1,269,300 .	135	.	135	261,800 .		1326	2,593,100 .	
5212	13,061,782. 48	1417	13	1430	2,287,754. 91		11039	23,612,976. 23	
1208	3,339,534 .	406	.	406	623,854 .		2552	5,742,543 .	
1023	4,356,396 .	322	2	324	264,393 .		2124	6,170,242 .	
1167	5,328,050 .	508	.	508	577,450 .		2923	8,760,050 .	
693	4,938,787. 99	202	.	202	441,249. 67		1432	6,505,350. 06	
1080	2,342.862 .	427	.	427	500,061 .		2771	4,323,560 .	
305	532,388. 57	109	.	109	116,881. 85		727	865,722. 28	
496	582,144. 85	161	.	161	147,193. 94		1050	1,059,470. 13	
407	1,159,488. 53	166	2	168	353,353. 70		1154	2,641,502. 62	
327	233,231 .	53	.	53	86,713 .		677	620,901 .	
672	1,988,636 .	179	.	179	168,693 .		1367	3,173,348 .	
7378	24,803,518 94	2535	4	2539	3,279,847. 16		16777	39,860,689. 09	
7893	3,249,962 .	25	.	25	42,965 .		8343	3,825,961 .	
1461	1,537,496. 57	11	1	12	34,155. 30		1722	2,408,636. 37	
78	40,816. 15	.	.	.	. .		3832	484,546. 15	
1178	213,789 .	3	.	3	6,904. 71		1269	291,983. 71	
439	76,874 .	.	.	.	. .		536	118,874 .	
362	117,583. 81	.	.	.	. .		409	178,158. 15	
1411	5,238,523. 53	39	1	40	84,025. 01		16111	7,308,159. 38	
0383	104,634,165. 01	20046	95	20141	20,660,676. 83		107734	183,023,776. 94	

Rinnovazioni, riduzioni e cancellazioni d'Ipotech

ALLEGATO N.° 27. — I. (Tavola comunicata dalla Commissio

DESIGNAZIONE DELLE GIURISDIZIONI dei Tribunali di prima cognizione.		RINNOVAZIONI — NUMERO delle inscrizioni rinnovate. per somma certa.	per somma indeterminata.	VALORE delle inscrizioni per somma certa.
SAVOIA	Ciamberì	231	.	426,603 .
	Albertville	75	.	112,824 .
	Annecy	116	.	220,189. 10
	Bonneville	419	30	418,883. 24
	Moutiers	134	.	133,636. 70
	S. Gio di Moriana	128	.	171,841 .
	S. Giuliano	214	1	517,473 .
	Thonon	118	.	225,726 .
	Totale	1435	31	2,227,176. 04
PIEMONTE	Torino	447	6	1,452,318. 72
	Cuneo	154	.	620,625 .
	Asti	.	.	. .
	Ivrea	144	1	282,316 .
	Mondovì	99	.	99,663 .
	Pinerolo	50	.	125,250 .
	Saluzzo	92	.	357,257. 85
	Vercelli	63	.	87,785 .
	Alba	93	.	176,608. 44
	Aosta	155	.	151,940 .
	Biella	167	.	248,018. 73
	Susa	28	.	100,470. 82
	Totale	1692	7	3,702,253. 12
NIZZA	Nizza	164	.	429,260 .
	Oneglia	165	1	323,301. 32
	S. Remo	183	.	265,742. 15
	Totale	512	1	1,018,303. 47

venute negli Stati Sardi nell'anno 1850.

Statistica Giudiziaria).

RIDUZIONI				CANCELLAZIONI	
Numero delle riduzioni.	DI SOMMA		VALORE complessivo delle riduzioni fatte per somma determinata.	Numero delle inscrizioni cancellate.	VALORE complessivo delle cancellazioni fatte in crediti di somma determinata.
	certa.	indeterminata.			
208	185	23	331,120 •	416	22,241,020 •
8	2	•	3,543 •	27	101,453 •
70	6	•	34,439 45	240	474,876. 22
10	10	•	11,742. 30	65	71,231 •
•	•	•	• •	31	76,798. 45
•	•	•	• •	17	28,933 •
23	23	•	71,470 •	80	143,880 •
19	2	•	1,054 •	70	175,321 •
338	228	23	453,368. 75	946	23,313,512. 67
5	4	•	34,500 •	114	1,011,818. 03
70	70	•	33,417 •	893	2,369,773 •
28	28	•	347,733 •	389	1,890,084 •
14	3	•	30,730 •	192	517,878 •
19	18	1	47,714. 22	196	595,935. 59
3	1	•	55,000 •	82	330,122. 12
223	15	3	61,790 •	666	2,673,331. 11
112	31	6	43,900 •	361	3,670,867 •
21	21	•	765,221 •	200	460,613 •
•	6	•	• •	58	104,913 •
18	18	•	12,996 •	329	524,993. 96
•	•	•	• •	70	123,510. 79
513	197	10	1,433,001. 22	3330	14,273,841. 60
1	1	•	2,400 •	34	102,749 •
10	10	•	50,220. 82	68	257,861. 83
8	8	•	60,000 •	50	463,420. 97
19	19	•	112,620. 82	152	824,031. 80

(*Segue Allegato n.° 27. — II*).

DESIGNAZIONE DELLE GIURISDIZIONI dei Tribunali di prima cognizione.		RINNOVAZIONI		
		NUMERO delle inscrizioni rinnovate		VALORE delle inscrizioni per somma certa.
		per somma certa.	per somma indeterminata.	
GENOVA	Genova	155	.	1,270,750 .
	Bobbio	.	.	. .
	Chiavari	206	.	348,100 .
	Finale	136	10	185,263 .
	Novi	75	.	120,480 .
	Sarzana	78	.	222,813 .
	Savona	223	.	262,800 .
	Totale	873	10	2,410,206 .
CASALE	Alessandria	123	.	341,644 .
	Novara	154	2	538,117 .
	Casale	149	1	455,050 .
	Vigevano	108	.	518,893. 75
	Acqui	107	.	205,712 .
	Domodossola	1474	.	1,396,898. 47
	Pallanza	85	.	82,195. 50
	Tortona	35	.	135,151. 40
	Varallo	40	.	20,491 .
	Voghera	31	.	223,803 .
	Totale	2386	3	3,915,957. 92
SARDEGNA	Cagliari	.	.	. .
	Sassari	.	.	. .
	Oristano	.	.	. .
	Nuoro	.	.	. .
	Lanusei	.	.	. .
	Tempio	.	.	. .
	Totale	.	.	. .
Totale generale dell'anno 1859.		6818	32	13,273,896. 55

RIDUZIONI				CANCELLAZIONI	
Numero delle riduzioni	DI SOMMA		VALORE complessivo delle riduzioni fatte per somma determinata.	Numero delle inscrizioni cancellate.	VALORE complessivo delle cancellazioni fatte in crediti di somma determinata
	certa.	indeterminata.			
251	245	6	10,997,940 •	522	4,101,980 •
1	1	•	4,000 •	4	855,815 •
16	15	1	213,930 •	83	452,612 •
•	•	•	• •	16	19,068. 60
11	11	•	14,500 •	18	60,000 •
3	3	•	1,590. 67	21	55,175. 67
9	9	•	26,858 •	84	322,485 •
291	284	7	11,258,798. 67	748	5,867,134. 27
34	•	•	• •	405	8,295,013 •
204	193	11	314,587 •	477	1,780,615 •
51	51	•	262,200 •	357	1,516,330 •
48	48	8	115,803. 90	350	1,892,009. 51
11	11	•	56,820 •	154	632,887 •
1	•	•	• •	36	120,646. 70
6	6	•	9,529 11	70	118,324. 36
4	1	1	100,000 •	114	20,535,625. 07
•	•	•	• •	47	95,715 •
19	•	•	• •	219	14,614,577 •
378	310	54	858,940. 01	2227	49,599,760. 44
3	3	•	9,120 •	23	176,945 •
•	•	•	• •	•	• •
•	•	•	• •	•	• •
•	•	•	• •	•	• •
•	•	•	• •	•	• •
•	•	•	• •	•	• •
3	3	•	9,120 •	23	176,945 •
1542	1041	94	14,125,849. 47	7646	94,055,225. 78

Trascrizioni dei passaggi delle propriet

Allegato n.° 28. — I.

(Tavola comunicata dal

DESIGNAZIONE delle GIURISDIZIONI dei Tribunali di prima cognizione.		ATTI DI					
		DONAZIONI		VENDITE		da lire 500 o meno	
		numero degli atti di donazione trascritti nell'anno.	VALORE complessivo degli immobili donati.	numero degli atti di vendita trascritti nell'anno.	VALORE complessivo degli immobili venduti.	donazioni.	vendite
SAVOIA	Ciamberì	15	40,720 .	336	1,090,820 .	1	88
	Albertville	4	34,330 .	48	151,935 .	.	12
	Annecy	9	35,400 .	344	728,445. 91	.	119
	Bonneville	.	. .	255	315,848. 10	.	77
	Moutiers	6	10,640 .	57	59,769. 80	2	34
	S. Gio. di Moriana	8	19,800 .	94	196,645 .	2	41
	S. Giuliano	4	29,000 .	77	694,102 .	.	17
	Thonon	.	. .	106	358,060 .	.	29
	Totale	46	169,890 .	1317	3,775,625. 81	5	417
PIEMONTE	Torino	5	16,500 .	449	3,680,261. 57	1	195
	Cuneo	4	4,336 .	171	633,536 .	1	73
	Asti	8	21,340 .	279	539,648 .	4	124
	Ivrea	4	10,000 .	351	340,428 .	.	200
	Mondovì	8	21,284. 57	236	388,588. 03	1	153
	Pinerolo	15	33,000 .	163	464,743. 40	.	85
	Saluzzo	3	41,689 .	200	644,899. 72	.	67
	Vercelli	6	111,806 .	195	624,851 .	2	99
	Alba	9	26,050 .	205	251,344 .	1	116
	Aosta	2	25,000 .	217	156,339 .	.	151
	Biella	5	2,633 .	76	175,693. 96	4	42
	Susa	2	3,800 .	164	138,608. 30	.	47
	Totale	71	357,485. 57	2706	8,018,940. 98	14	155
NIZZA	Nizza	16	150,006 .	295	956,365 .	2	10
	Oneglia	13	56,910 .	271	306,369. 95	1	12
	S. Remo	19	229,790 57	382	328,005 19	6	21
	Totale	48	436,706. 57	948	1,579,738. 14	9	448

mobiliare negli Stati Sardi nell'anno **1850.**

missione di Statistica Giudiziaria).

NUMERO E VALORE DELLE ALIENAZIONI																	
da lire 501 a 1000		da lire 1001 a 2000		da lire 2001 a 5000		da lire 5001 a 10000		da lire 10001 a 50000		da lire 50001 a 100000		oltre le lire 100000		TOTALE	
donazioni.	vendite.	donazioni.	vendite.	donazioni.	vendite.	donazioni.	vendite.	donazioni.	vendite.	donazioni.	vendite.	donazioni.	vendite.	numero delle alienazioni.	VALORE delle alienazioni
3	77	1	69	9	65	1	34	.	1	.	2	.	.	551	1,131,540 .
2	8	.	9	.	14	2	5	.	.	.	.	.	.	52	166,265 .
2	72	.	63	5	55	2	37	.	.	.	.	.	.	555	763,845. 91
.	55	.	51	.	59	.	22	.	.	.	.	.	.	255	515,848. 10
1	11	1	4	2	3	.	3	.	.	.	.	.	.	65	70,409. 80
.	18	5	16	.	12	1	7	.	.	.	.	.	.	102	216,445 .
.	14	1	14	.	14	3	12	.	3	.	3	.	.	81	723,102 .
.	37	.	18	.	17	.	3	.	.	.	1	.	1	106	358,060 .
8	292	8	244	16	230	9	125	.	4	.	6	.	1	1565	5,945,515. 81
.	77	2	54	1	47	1	56	.	3	.	8	.	9	454	5,696,561. 52
2	40	.	26	1	13	.	14	.	1	.	1	.	1	175	657,972 .
.	67	.	36	4	28	.	21	.	2		1	.	.	287	561,188 .
1	63	1	52	2	27	.	9	.	.	.	.	.	.	555	550,428 .
.	40	3	36	3	15	1	11	.	.	.	1	.	.	244	409,872. 60
.	50	2	20	13	8	.	.	.	.	.	.	.	.	178	517,743. 40
.	47	.	30	1	28	2	25	.	2	.	1	.	.	205	686,588. 72
1	27	1	32	.	21	1	15	.	.	1	.	.	1	201	736,657 .
1	35	.	41	1	12	6	.	.	1	.	.	.	.	214	277,394 .
1	37	1	16	.	9	.	4	.	.	.	.	.	.	219	161,559 .
.	12	1	10	.	9	.	2	.	.	.	1	.	.	81	178,343. 96
.	65	1	30	1	21	.	1	.	.	.	.	.	.	166	142,408. 30
6	360	12	383	27	258	11	1 58	.	9	1	13	.	11	2777	8,556,416. 55
1	69	2	39	6	43	4	52	.	1	1	2	.	.	511	1,086,369 .
3	76	1	27	6	30	2	12	.	.	.	.	.	.	284	363,279. 95
6	84	2	56	3	18	1	11	.	.	.	.	1	.	401	557,795. 56
10	229	5	122	13	91	7	55	.	1	1	2	1	.	996	2,007,444. 51

(*Segue Allegato n.° 28. — II*).

DESIGNAZIONE delle GIURISDIZIONI dei Tribunali di prima cognizione.	ATTI DI					
	DONAZIONI		VENDITE		da lire 500 o meno	
	numero degli atti di donazione trascritti nell'anno	VALORE complessivo degl' immobili donati.	numero degli atti di vendita trascritti nell'anno.	VALORE complessivo deg' immobili venduti.	donazioni.	vendite.
GENOVA						
Genova	4	15,150 »	723	4,505,608 »	1	222
Bobbio	»	» »	30	24,280 »	»	20
Chiavari	2	660 »	379	775,550 »	2	173
Finale	2	3,000 »	207	248,077. 90	»	115
Novi	»	» »	97	345,000 »	»	50
Sarzana	9	37,185 »	133	187,269 »	2	88
Savona	»	» »	194	249,814 »	»	100
Totale	17	55,995 »	1783	6,335,598. 90	5	768
CASALE						
Alessandria	»	» »	395	1,073,688 »	»	227
Novara	»	» »	79	1,186,642 »	»	24
Casale	4	49,750 »	191	761,500 »	»	98
Vigevano	»	» »	39	502,726. 99	»	3
Acqui	1	1,800 »	98	178,828 »	»	40
Domodossola	2	9,696. 62	16	22,798. 06	»	8
Pallanza	»	» »	32	56,795 78	»	12
Tortona	1	687. 50	100	263,572. 33	»	38
Varallo	4	4,029 »	56	42,483 »	2	46
Voghera	»	» »	89	591,107 »	»	25
Totale	12	65,963. 12	1095	4,680,141. 16	2	521
SARDEGNA						
Cagliari	1	230. 40	2	150,288 »	1	1
Sassari	1	2,880 »	5	15,172. 55	»	1
Oristano	»	» »	»	» »	»	»
Nuoro	»	» »	2	904. 28	»	1
Lanusei	»	» »	»	» »	»	»
Tempio	»	» »	»	» »	»	»
Totale	2	3,110. 40	9	166,364. 83	1	3
Totale gen.° dell'anno 1850.	196	1,069,140. 46	7858	24,547,409. 82	36	349

NUMERO E VALORE DELLE ALIENAZIONI																
da lire 501 a 1000		da lire 1001 a 2000		da lire 2001 a 3000		da lire 3001 a 10000		da lire 10001 a 30000		da lire 30001 a 100000		oltre le lire 100000		TOTALE	
donazioni.	vendite.	donazioni.	vendite.	donazioni.	vendite.	donazioni.	vendite.	donazioni.	vendite.	donazioni	vendite.	donazioni.	vendite	numero delle alienazioni.	VALORE delle alienazioni
1	119	.	97	1	123	1	139	.	5	.	13	.	5	727	4,520,758 .
.	5	.	3	.	1	.	.	.	.	.	1	.	.	30	24,280 .
.	78	.	59	.	44	.	24	.	.	.	.	.	1	381	776,210 .
1	44	1	27	.	15	.	5	.	1	.	.	.	.	209	251,077. 90
.	20	.	12	.	8	.	6	.	1	.	.	.	.	97	345,000 .
1	24	2	18	1	15	3	8	.	.	.	.	.	.	162	224,454 .
.	35	.	27	.	21	.	11	.	.	.	.	.	.	194	249,814 .
3	325	3	243	2	227	4	193	.	7	.	14	.	6	1800	6,391,593. 90
.	67	.	46	.	35	.	16	.	1	.	2	.	1	393	1,073,688 .
.	18	.	21	.	6	.	9	.	.	.	.	.	1	79	1,186,642 .
1	43	1	32	1	4	.	12	1	.	.	.	.	2	193	811,250 .
.	11	.	3	.	9	.	9	.	.	.	.	.	2	39	302,726 99
.	22	1	11	.	17	.	8	.	.	.	.	.	.	99	180,628 .
.	1	.	3	2	3	.	1	.	.	.	.	.	.	18	32,494. 68
.	6	.	3	.	3	.	4	.	.	.	.	.	.	32	56,795. 78
1	23	.	16	.	17	.	5	.	.	.	1	.	.	101	264,259. 83
.	4	2	3	.	1	.	2	.	.	.	.	.	.	60	46,512 .
.	19	.	17	.	12	.	15	.	.	.	.	.	1	89	391,107 .
2	214	4	159	3	109	.	81	1	1	.	3	.	7	1107	4,346,104. 28
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1	3	150,518. 40
.	.	.	1	1	2	.	1	.	.	.	.	.	.	6	18,052. 55
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	. .
.	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	2	904. 28
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	. .
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	. .
.	1	.	1	1	2	.	1	.	.	.	.	.	1	11	169,475. 23
9	1621	32	1152	64	897	31	611	1	22	2	38	1	26	8054	25616550. 28

Mutui e costituzioni di Rend

ALLEGATO N.º 29. — I.

(Tavola comunicata dalla Commiss

Distretti d'insinuazione di	LUOGHI della STIPULAZIONE.	M							
		di L. 500 o meno		da L. 501 a 1000		da L. 1001 a 2000		da L. 2001 a 5000	
		con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, o altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.
CIAMBERI	Ciamberi	18	3	15	1	24	.	37	.
	Aix	15	.	21	.	6	.	3	.
	Le Chatelard	27	.	36	.	6	.	.	.
	Montmeillan	11	.	5	.	4	.	1	.
	La Rochette	.	57	.	2	.	3	.	.
	Pont Beauvoisin	36	.	27	.	29	.	9	.
	Yenne	9	54	»	10	.	42	.	.
	Albertville	150	5	212	2	158	.	79	
	Faverges	50	.	30	.	15	.	9	.
	Aiguebelle	27	21	16	.	1	.	2	.
	Modane	25	.	4	.	2	.	2	.
	S. Gio, di Moriana	36	6	26	.	8	.	6	.
	Borgo S. Maurizio	33	4	26	.	7	.	1	.
	Moutiers	81	.	36	.	15	.	2	.
	Totali	518	150	454	15	275	45	151	.
ANNECY	Annecy	217	2	192	.	90	.	79	.
	S. Giuliano	15	6	32	8	5	23	6	5
	Rumilly	46	.	31	.	19	.	6	.
	Seyssel	18	1	7	.	4	.	1	.
	Thones	.	13	.	2	.	2	.	2
	Annemasse	30	.	43	.	28	.	42	.
	Bonneville	16	.	8	.	1	3	.	.
	Cluses	.	.	.	.	.	.	.	.
	La Roche	64	.	51	.	38	.	12	.
	Sallanches	.	13	.	15	.	3	.	2
	Evian	29	4	16	1	15	.	13	.
	Thonon	100	.	66	.	40	.	12	.
	Totali	535	39	446	26	240	31	171	9

...gli Stati Sardi nell'anno 1850

(...Statistica Giudiziaria).

...U I											Costituzioni di rendite	
...a L. 5001 a 10000		da L. 10001 a 50000		da 50001 a 100000		oltre le lire 100000		Totale		Totale generale.		
con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.		semplici.	vitalizie.
12	.	6	.	.	.	.	.	112	4	116	16	42
.	.	.	.	.	.	.	.	45	.	45	2	2
.	.	.	.	.	.	.	.	69	.	69	.	5
1	.	.	.	.	.	.	.	22	.	22	7	2
.	.	.	.	.	.	.	.	.	62	62	3	9
4	.	2	.	.	.	.	.	107	.	107	7	3
.	.	.	.	.	.	.	.	9	106	115	.	.
12	.	1	.	.	.	.	.	612	7	619	75	11
.	.	.	.	.	.	.	.	104	.	104	3	18
.	.	.	.	.	.	.	.	46	21	67	3	5
.	.	.	.	.	.	.	.	33	.	33	3	1
.	.	1	.	.	.	.	.	77	6	83	13	3
.	.	.	.	.	.	.	.	67	4	71	1	1
1	.	1	.	.	.	.	.	136	.	136	1	3
30	.	11	.	.	.	.	.	1439	210	1649	136	109
19	.	2	.	.	.	.	.	599	2	601	7	19
3	3	.	.	.	.	.	.	61	45	106	3	8
3	.	.	.	.	.	.	.	105	.	105	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	30	1	31	.	9
.	1	.	.	.	.	.	.	.	20	20	14	3
8	.	2	.	.	.	.	.	153	.	153	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	25	3	28	4	2
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	342	7
5	.	.	.	.	.	.	.	170	.	170	35	13
.	.	.	.	.	.	.	.	.	33	33	.	.
2	.	1	.	.	.	.	.	76	5	81	4	13
.	.	.	.	.	.	.	.	218	.	218	7	4
40	4	5	.	.	.	.	.	1437	109	1546	416	78

(*Segue Allegato n.° 29. — II*).

LUOGHI della STIPULAZIONE. — Distretti d'insinuazione di	da L. 500 o meno		da L. 501 a 1000		da L. 1001 a 2000		da L. 2[…] a 500[…]	
	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca[…]
TORINO								
Torino	61	15	87	8	97	.	127	
Brusasco	22	1	5	.	4	.	1	.
Carignano	18	.	15	.	9	.	4	.
Carmagnola	22	.	28	.	16	.	9	.
Caselle	25	.	14	.	8	.	3	.
Chieri	62	.	15	.	7	.	4	.
Chivasso	12	1	14	.	10	.	8	.
Ciriè	22	.	12	.	3	.	.	.
Gassino	25	.	9	.	2	.	1	.
Lanzo	26	.	13	.	5	.	3	.
Moncalieri	6	.	8	.	9	.	1	.
Rivara	19	.	2	.	.	.	.	.
Rivarolo	6	.	3	.	2	.	1	.
Rivoli	20	3	10	1	14	.	4	.
S. Benigno	7	1	4	.	.	.	1	.
Fenestrelle	18	.	15	.	4	.	.	.
Luserna	27	.	16	.	5	.	3	.
None	7	.	3	.	.	.	.	.
Pinerolo	101	.	125	.	20	.	15	.
S. Secondo	11	.	7	.	4	.	2	.
Vigone	28	.	15	.	6	.	4	.
Villafranca	28	.	22	.	19	.	14	.
Avigliana	26	.	17	.	7	.	1	.
Giaveno	35	.	20	.	5	.	5	.
Oulx	12	.	7	5	3	.	.	.
Susa	61	1	29	.	16	.	13	.
Totali	703	22	515	14	275	.	224	.

U 1

a L. 0001 a 10000		da L. 10001 a 30000		da L. 30001 a 100000		oltre le lire 100000		TOTALE		TOTALE GENERALE.	COSTITUZIONI di rendite	
con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.		semplici.	vitalizi.
117	.	87	.	3	.	1	.	582	23	605	15	53
.	.	.	.	.	.	.	.	32	1	33	1	2
.	.	.	.	.	.	.	.	46	.	46	6	5
4	.	.	.	.	.	.	.	79	.	79	15	8
.	.	.	.	.	.	.	.	48	.	48	.	3
2	.	.	.	.	.	.	.	90	.	90	3	13
2	.	.	.	.	.	.	.	46	1	47	5	4
1	.	2	.	.	.	.	.	40	.	40	2	.
.	.	.	.	.	.	.	.	35	.	35	.	1
.	.	.	.	.	.	.	.	47	.	47	26	.
1	.	.	.	.	.	.	.	25	.	25	.	1
.	.	.	.	.	.	.	.	21	.	21	.	.
1	.	.	.	.	.	.	.	13	.	13	.	1
7	.	.	.	.	.	.	.	55	4	59	3	6
.	.	.	.	.	.	.	.	12	1	13	2	1
.	.	.	.	.	.	.	.	37	.	37	2	3
1	.	.	.	.	.	.	.	52	.	52	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	10	.	10	.	.
3	.	.	.	.	.	.	.	264	.	264	.	12
1	.	.	.	.	.	.	.	25	.	25	.	2
.	.	1	.	.	.	.	.	54	.	54	.	2
2	.	.	.	.	.	.	.	85	.	85	2	8
2	.	.	.	.	.	.	.	53	.	53	9	1
2	.	.	.	.	.	.	.	67	.	67	4	2
.	.	.	.	.	.	.	.	22	5	27	.	11
1	.	1	.	.	.	.	.	121	1	122	9	3
147	.	91	.	3	.	1	.	1961	36	1997	104	142

(*Segue Allegato n.° 29. — III*).

LUOGHI della STIPULAZIONE. Distretti d'insinuazione. di		di L. 500 o meno.		da L. 501 L. 1000		da L. 1001 a 2000		da L. 200[0] a L. 500[0]	
		con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca,
CUNEO	Cuneo	84	1	69	.	50	.	33	.
	Borgo S. Dalmazzo	52	3	16	.	14	.	2	.
	Busca	22	.	12	.	8	.	4	.
	Chiusa	46	1	17	.	5	1	.	.
	Demonte	26	.	11	.	4	.	.	.
	Dronero	85	.	48	.	32	.	9	.
	Fossano	9	15	15	7	18	1	14	.
	S. Damiano	16	.	18	.	.	.	.	.
	Barge	15	8	14	.	2	.	2	.
	Racconigi	10	.	15	.	5	.	4	.
	Revello	15	3	14	.	3	1	4	.
	Saluzzo	34	5	36	2	33	4	26	4
	Savigliano	31	14	22	3	18	2	17	.
	Venasca	10	1	9	1	7	.	1	1
	Alba	46	.	31	.	22	.	15	.
	Bossolasco	10	1	6	.	3	.	.	.
	Bra	25	.	18	.	10	.	1	.
	Cornegliano	132	7	59	.	17	.	3	.
	Cortemiglia	13	57	5	30	1	3	2	3
	Bene	29	.	7	.	12	.	4	.
	Ceva	45	7	15	9	24	.	11	.
	Cherasco	31	2	16	.	11	.	2	.
	Dogliani	17	5	12	.	9	3	4	.
	Garessio	64	.	24	.	5	.	.	.
	Mondovì	141	.	71	.	42	.	25	.
Totali		1010	130	580	52	355	15	181	8

U I

a L. 0001 a 10000		da L 10001 a 30000		da L. 30001 a 100000		oltre le lire 100000		TOTALE		TOTALE GENERALE.	COSTITUZIONI di rendite	
con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.		semplici.	vitalizi.
20	.	5	.	.	.	.	.	261	1	262	4	4
.	.	.	.	.	.	.	.	84	3	87	5	2
.	.	.	.	.	.	.	.	46	.	46	11	13
.	.	1	.	.	.	.	.	69	2	71	4	4
.	.	.	.	.	.	.	.	41	.	41	3	6
2	.	.	.	.	.	.	.	176	.	176	.	5
9	.	3	.	.	.	.	.	68	23	91	5	3
.	.	.	.	.	.	.	.	34	.	34	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	33	8	41	1	.
.	.	.	.	.	.	.	.	34	.	34	.	.
2	.	.	.	.	.	.	.	38	4	42	6	.
9	2	5	1	.	.	.	.	143	18	161	40	25
4	.	1	.	.	.	.	.	93	19	112	4	7
.	1	.	.	.	.	.	.	27	4	31	5	10
2	.	.	.	.	.	.	.	116	.	116	4	4
.	.	.	.	.	.	.	.	19	1	20	9	5
.	.	.	.	.	.	.	.	54	.	54	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	211	7	218	33	14
.	.	.	1	.	.	.	.	23	94	117	5	2
1	.	1	.	.	.	.	.	54	.	54	6	4
9	.	.	1	.	.	.	.	104	17	121	29	63
3	.	.	.	.	.	.	.	63	2	65	12	5
2	.	1	.	1	.	.	.	46	8	54	3	2
.	.	.	.	.	.	.	.	93	.	93	19	.
3	.	.	.	.	.	.	.	282	.	282	39	9
68	3	17	3	1	.	.	.	2212	211	2423	247	187

Segue Allegato n.° 29. — IV).

LUOGHI della STIPULAZIONE. — Distretti d'insinuazione di		M							
		da L. 500 o meno		da L. 501 a 1000		da L. 1001 a 2000		da L. 2001 a 5000	
		con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.
IVREA	Ivrea	66	7	41	2	27	2	12	2
	Castellamonte	79	•	14	•	•	•	•	•
	Courgnè	61	4	17	•	12	•	6	•
	Pont	54	5	8	•	7	•	•	•
	S. Giorgio	10	24	2	3	4	•	•	•
	Strambino	102	•	11	•	9	•	4	•
	Aosta	125	•	41	•	19	•	17	•
	Chatillon	26	•	10	•	2	•	1	•
	Donnaz	49	7	30	6	17	2	14	•
	Morgex	26	153	19	33	6	19	3	9
	Totali	598	200	193	44	103	23	57	11
VERCELLI	Vercelli	9	•	13	•	19	•	10	•
	Crescentino	11	•	9	•	4	•	3	•
	Gattinara	6	3	8	2	11	5	3	•
	Santhià	34	•	25	•	7	•	4	•
	Trino	26	•	30	•	10	1	2	•
	Andorno-Cacciorna	21	•	7	•	5	•	•	•
	Biella	88	•	47	•	38	•	26	•
	Bioglio	46	•	17	•	11	•	3	•
	Cavaglià	17	•	7	•	1	•	•	•
	Masserano	48	•	13	•	7	•	•	•
	Casale	35	2	45	•	26	•	21	•
	Moncalvo	67	•	60	•	13	•	6	•
	Montiglio	9	•	10	•	2	•	1	•
	Occimiano	7	•	13	•	9	•	6	•
	Totali	424	5	304	2	163	6	85	•

U I

da L. 5001 a 10000		da L. 10001 a 50000		da 50001 a 100000		oltre le lire 100000		TOTALE		TOTALE GENERALE	COSTITUZIONI di rendite	
con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.		semplici.	vitalizie.
2	.	.	.	.	.	.	.	148	13	161	15	6
.	.	.	.	.	.	.	.	93	.	93	.	.
2	.	1	.	.	.	.	.	99	4	103	12	3
.	.	.	.	.	.	.	.	69	5	74	4	3
.	.	.	.	.	.	.	.	16	27	43	2	1
.	.	.	.	.	.	.	.	126	.	126	6	4
7	.	3	.	.	.	.	.	212	.	212	40	21
.	.	.	.	.	.	.	.	39	.	39	8	11
7	.	.	.	.	.	.	.	117	15	132	6	16
2	2	2	.	.	.	.	.	58	216	274	3	1
0	2	6	.	.	.	.	.	977	280	1257	96	66
4	.	6	.	.	.	.	.	61	.	61	2	7
.	.	.	.	.	.	.	.	27	.	27	3	2
2	.	.	.	.	.	.	.	30	10	40	11	.
2	.	.	.	.	.	.	.	72	.	72	5	.
.	.	.	.	.	.	.	.	68	1	69	1	2
.	.	1	.	.	.	.	.	34	.	34	14	1
1	.	.	.	2	.	.	.	205	.	205	21	16
1	.	.	.	.	.	.	.	78	.	78	20	3
	.	.	.	.	.	.	.	25	.	25	3	2
	.	.	.	.	.	.	.	68	.	68	17	14
[illegible]	.	12	.	3	.	.	.	155	2	157	24	12
[illegible]	.	1	.	.	.	.	.	149	.	149	2	8
.	.	.	.	.	.	.	.	22	.	22	8	4
	.	.	.	.	.	.	.	35	.	35	5	.
	.	20	.	3	.	.	.	1029	13	1042	126	71

(*Segue Allegato n.° 29. — V.*

LUOGHI della STIPULAZIONE. — Distretti d'insinuazione di		MU							
		di L. 500 o meno		da L. 501 a 1000		da L. 1001 a 2000		da L. 2001 a 5000	
		con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, o altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.
NIZZA	NIZZA	161	•	100	•	67	1	59	•
	GUILLAUMES	10	4	6	2	2	•	1	•
	POGETTO-THENIERS	37	•	8	•	1	•	1	•
	S. MARTIN LANTOSCA	16	1	6	•	•	•	•	•
	S. STEFANO	18	•	6	•	9	•	1	•
	SOSPELLO	20	•	13	•	4	•	2	•
	TENDA	23	•	4	•	•	•	2	•
	BORGOMARO	20	•	4	•	1	•	•	•
	DIANO-CASTELLO	31	•	18	•	5	•	1	•
	ONEGLIA	66	10	41	3	13	•	7	2
	PIEVE	112	•	22	•	10	•	1	•
	PORTO-MAURIZIO	17	•	13	•	11	•	1	1
	DOLCEACQUA	60	•	21	•	1	•	2	•
	S. REMO	99	2	22	2	20	•	8	•
	TAGGIA	78	11	15	•	12	•	6	•
	VENTIMIGLIA	68	•	20	•	13	•	3	•
	Totali.....	836	28	319	7	169	1	95	3
GENOVA	GENOVA	116	•	106	•	137	•	135	•
	CAPRAIA (isola)	1	•	•	•	•	•	•	•
	RECCO	65	•	11	•	13	•	5	•
	RIVAROLO	15	•	8	1	9	•	12	•
	RONCO	93	•	11	•	•	•	•	•
	TORRIGLIA	74	•	5	•	3	•	1	•
	VOLTRI	23	•	16	2	12	1	8	•
	CASTELLETTO D'ORBA	20	1	9	•	2	•	•	•
	NOVI	85	•	26	•	19	•	10	•
	SERRAVALLE	49	4	23	•	4	1	7	•
	ROCCHETTA LIGURE	70	•	5	•	5	•	•	•
	BORZONASCA	40	•	9	•	8	•	5	•
	CHIAVARI	130	•	74	•	53	•	30	•
	RAPALLO	139	•	29	•	17	•	8	•
	SESTRI-LEVANTE	49	•	7	1	5	•	3	•
	VARESE	61	1	15	•	5	•	•	•
	LEVANTO	41	•	10	•	4	•	3	•
	SARZANA	39	•	25	•	13	•	11	•
	SPEZIA	54	5	30	2	18	•	17	•
	Totali.....	1164	11	419	6	327	2	255	•

U I												COSTITUZIONI di rendite	
da L. 5001 a 10000		da L. 10001 a 50000		da 50001 a 100000		oltre le lire 100000		TOTALE		TOTALE GENERALE			
con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	TOTALE GENERALE.	semplici.	vitalizie.	
40	.	18	.	.	.	.	.	445	1	446	1	.	
.	.	.	.	.	.	.	.	19	6	25	2	1	
.	.	1	.	.	.	.	.	48	.	48	1	3	
.	.	.	.	.	.	.	.	22	1	23	.	4	
.	.	.	.	.	.	.	.	34	.	34	.	.	
.	.	.	.	.	.	.	.	39	.	39	.	1	
1	.	.	.	.	.	.	.	30	.	30	1	5	
.	.	1	.	.	.	.	.	26	.	26	3	1	
1	.	.	.	.	.	.	.	56	.	56	7	3	
4	1	1	.	.	.	.	.	132	16	148	4	12	
.	.	.	.	.	.	.	.	145	.	145	.	.	
1	.	1	.	.	.	.	.	44	1	45	1	7	
.	.	.	.	.	.	.	.	84	.	84	.	4	
2	.	.	.	.	.	.	.	151	4	155	3	10	
1	.	.	.	.	.	.	.	112	11	123	.	3	
2	.	.	.	.	.	.	.	106	.	106	7	.	
52	1	22	.	.	.	.	.	1493	40	1533	30	54	
81	.	91	.	10	.	3	.	679	.	679	7	35	
.	.	.	.	.	.	.	.	1	.	1	.	.	
.	.	.	.	.	.	.	.	94	.	94	.	5	
3	.	4	.	.	.	.	.	51	1	52	3	3	
1	.	.	.	.	.	.	.	105	.	105	.	1	
.	.	.	.	.	.	.	.	83	.	83	.	4	
3	.	2	.	.	.	.	.	64	3	67	2	7	
.	.	1	.	.	.	.	.	32	1	33	1	2	
5	.	.	.	.	.	.	.	145	.	145	.	2	
.	1	.	.	.	.	.	.	83	6	89	.	4	
.	.	.	.	.	.	.	.	80	.	80	.	2	
2	.	.	.	.	.	.	.	64	.	64	.	.	
7	.	4	.	.	.	.	.	298	.	298	2	3	
2	.	.	.	.	.	.	.	195	.	195	.	2	
.	.	.	.	.	.	.	.	64	1	65	1	3	
.	.	.	.	.	.	.	.	81	1	82	.	.	
2	.	.	.	.	.	.	.	60	.	60	15	4	
1	.	.	.	.	.	.	.	89	.	89	5	2	
.	.	.	.	.	.	.	.	119	7	126	.	.	
107	1	102	.	10	.	3	.	2387	20	2407	36	79	

(*Segue Allegato n.° 29. — VI*).

LUOGHI della STIPULAZIONE. — Distretti d'insinuazione di		M							
		di L. 500 o meno.		da L. 501 L. 1000		da L 1001 a 2000		da L. 2001 a L. 5000	
		con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca,
SAVONA	Savona	93	8	33	.	29	.	21	.
	Cairo	66	.	18	.	3	.	2	.
	Acqui	130	9	46	.	23	.	14	1
	Dego	12	.	6	.	4	.	1	.
	Nizza-Monferrato	83	.	51	.	11	.	3	.
	Ovada	36	.	16	.	13	.	8	.
	Rivalta	12	14	4	4	2	1	1	.
	Spigno	14	.	12	.	.	.	.	.
	Albenga	84	.	37	.	13	.	4	.
	Alassio	46	.	16	.	9	.	8	.
	Finale	87	.	34	.	10	.	3	.
	Loano	37	.	11	.	9	.	3	.
	Totali	700	31	306	4	128	1	68	1
ALESSANDRIA	Alessandria	64	.	41	.	46	.	37	.
	Cassine	19	.	4	.	3	.	.	.
	Castellazzo	2	.	.	.	.	.	.	.
	Felizzano	29	.	13	.	3	.	3	.
	S. Salvatore	29	4	3	.	3	.	2	.
	Valenza	18	.	10	.	7	.	2	.
	Asti	104	13	48	3	48	1	38	.
	Cocconato	3	17	10	7	7	.	.	.
	Costigliole d'Asti	13	.	5	.	2	.	3	.
	Mombercelli	30	.	24	.	6	.	.	.
	S. Damiano d'Asti	13	.	12	.	4	.	2	.
	Villanuova d'Asti	28	.	16	.	13	.	2	.
	Tortona	80	.	31	.	18	.	20	.
	Volpedo	54	.	.	.	.	.	.	.
	Broni	52	2	32	.	27	.	18	.
	Casteggio	28	.	9	.	.	.	11	.
	Voghera	44	.	44	1	29	.	29	.
	Bobbio	45	.	6	.	3	.	1	.
	Varzi	31	8	18	.	5	.	.	.
	Totali	686	44	326	11	224	1	170	.

U 1

L. 0001 10000		da L. 10001 a 30000		da L. 50001 a 100000		oltre le lire 100000		TOTALE		TOTALE GENERALE.	COSTITUZIONI di rendite	
fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.		semplici.	vitalizi.
	.	3	.	1	.	.	.	212	8	220	.	2
	.	.	.	.	.	.	.	92	.	92	1	2
	.	.	.	.	.	.	.	216	10	226	18	27
	.	.	.	.	.	.	.	23	.	23	4	4
	.	.	.	.	.	.	.	148	.	148	1	1
	.	1	.	.	.	.	.	75	.	75	1	4
	.	1	.	.	.	.	.	20	19	39	8	1
	.	.	.	.	.	.	.	26	.	26	.	5
	.	.	.	.	.	.	.	138	.	138	22	5
	.	.	.	.	.	.	.	80	.	80	.	.
	.	.	.	.	.	.	.	134	.	134	1	.
	.	.	.	.	.	.	.	60	.	60	.	.
	.	5	.	1	.	.	.	1224	37	1261	56	51
	.	16	.	1	.	.	.	224	.	224	24	19
	.	.	.	.	.	.	.	26	.	26	1	3
	.	.	.	.	.	.	.	2	.	2	.	.
	.	.	.	.	.	.	.	52	.	52	.	7
	.	.	.	.	.	.	.	37	4	41	7	6
	.	.	.	.	.	.	.	37	.	37	.	.
	.	4	.	.	.	.	.	256	17	273	29	17
	.	.	.	.	.	.	.	20	24	44	3	5
	.	.	.	.	.	.	.	24	.	24	1	3
	.	.	.	.	.	.	.	61	.	61	4	4
	.	.	.	.	.	.	.	31	.	31	10	.
	.	.	.	.	.	.	.	59	.	59	14	6
	.	4	.	.	.	.	.	158	.	158	2	14
	.	.	.	.	.	.	.	54	.	54	1	2
	.	.	.	.	.	.	.	132	2	134	.	1
	.	1	.	.	.	.	.	50	.	50	.	2
	.	5	.	.	.	.	.	162	1	163	.	11
	.	.	.	.	.	.	.	55	.	55	.	8
	.	.	.	.	.	.	.	54	8	62	.	5
	.	30	.	1	.	.	.	1494	56	1550	96	113

Segue Allegato n.° 29. — VI).

LUOGHI della STIPULAZIONE. — Distretti d'insinuazione di		M U							
		da L. 500 o meno		da L. 501 a 1000		da L. 1001 a 2000		da L. 2001 a 5000	
		con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.
NOVARA	Novara	21	.	53	.	65	.	47	.
	Borgomanero	21	.	14	2	5	1	.	.
	Oleggio	32	.	16	.	2	.	6	.
	Orta	87	2	34	.	16	.	8	.
	Romagnano	40	.	8	.	7	.	2	.
	Garlasco	8	2	13	.	12	.	18	.
	Mede	14	.	11	.	9	.	5	.
	Mortara	15	.	8	.	12	.	7	.
	Sannazzaro	8	.	8	.	7	1	3	.
	Vigevano	40	.	31	.	32	.	21	.
	Arona	55	.	19	.	11	.	9	.
	Canobbio	31	.	8	.	3	.	4	.
	Omegna	25	.	4	.	1	.	.	.
	Pallanza	129	2	40	1	29	.	20	3
	Domodossola	127	2	52	.	.	.	40	.
	Borgosesia	81	1	13	.	9	.	1	.
	Varallo	147	41	82	47	25	13	3	4
	Totali	881	50	414	50	245	15	194	7
CAGLIARI	Cagliari	100	101	30	13	20	9	17	3
	Iglesias	4	13	.	2	.	2	.	.
	Oristano	22	.	7	.	.	.	.	.
	Ghilarza	.	2	.	.	.	.	.	1
	Masullas	10	.	1	.	1	.	1	.
	Sorgono	10	.	.	.	1	.	1	.
	Mandas	5	.	3	.	.	.	.	.
	Totali	151	116	41	17	22	11	19	4
SASSARI	Sassari	58	6	7	.	3	.	1	.
	Alghero	1	.	.	.	1	.	1	.
	Ozieri	4	.	1	.	1	.	.	.
	Tempio	1	.	2	.	.	1	.	.
	Totali	64	6	10	.	5	1	2	.
NUORO	Nuoro	.	.	.	2	.	1	.	.
	Bosa	5	1	1	1	.	.	.	.
	Tortoli	.	6	.	3	.	.	.	.
	Totali	5	7	1	6	.	1	.	.
Totale gen.° dell'anno 1850		8275	839	4328	254	2531	153	1672	43

TUI											COSTITUZIONI di rendite.	
da L. 0001 a 10000		da L. 10001 a 30000		da L. 50001 a 100000		oltre le lire 100000		TOTALE				
con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	con ipoteca, pegno, fideiussione, anticresi	senza ipoteca, od altra cauzione.	TOTALE GENERALE.	semplici.	vitalizi.
25	.	22	.	2	.	1	.	236	.	236	3	11
1	.	.	.	.	.	.	.	41	3	44	.	.
.	.	1	.	.	.	.	.	57	.	57	1	.
1	.	.	.	.	.	.	.	146	2	148	.	9
.	.	.	.	.	.	.	.	57	.	57	.	.
6	.	3	.	1	.	1	.	62	2	64	1	1
2	.	1	.	.	.	.	.	42	.	42	.	2
1	.	1	.	.	.	.	.	44	.	44	.	4
1	.	.	.	.	.	.	.	27	1	28	1	11
17	.	7	.	.	.	1	.	149	.	149	14	1
3	.	.	.	.	.	.	.	97	.	97	3	5
.	.	.	.	.	.	.	.	46	.	46	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	30	.	30	.	.
5	.	3	.	1	.	.	.	227	6	233	3	8
7	.	5	.	.	.	.	.	231	2	233	.	.
3	.	.	.	.	.	.	.	107	1	108	2	4
.	3	1	.	.	.	.	.	258	108	366	.	7
72	3	44	.	4	.	3	.	1857	125	1982	30	63
3	.	5	.	.	.	.	.	175	128	303	103	3
.	.	.	.	.	.	.	.	4	17	21	106	.
.	.	.	.	.	.	.	.	29	.	29	2	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	3	3	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	13	.	13	4	.
.	.	.	.	.	.	.	.	12	.	12	.	1
.	.	.	.	.	.	.	.	8	.	8	.	.
3	.	5	.	.	.	.	.	241	148	389	215	4
.	.	.	.	.	.	.	.	69	6	75	71	4
.	.	1	.	.	.	.	.	4	.	4	13	.
.	.	.	.	.	.	.	.	6	.	6	12	4
.	.	.	.	.	.	.	.	3	1	4	20	.
.	.	1	.	.	.	.	.	82	7	89	116	8
.	.	.	.	.	.	.	.	.	3	3	30	.
.	.	.	.	.	.	.	.	6	2	8	39	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	9	9	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	6	14	20	69	.
640	14	359	3	27	.	7	.	17839	1306	19145	1773	1025

Stati Sardi.

Boschi e selve				Pascoli		Totale generale superficie coltiva	
…astagne		Altre					
…ie	valore.	superficie	valore.	superficie	valore.	superficie	valore.
	lire.	ettari.	lire.	ettari.	lire.	ettari.	lire.
	4,056,800	23927	3,589,050	39239	2,942,745	277462	542,079,895
	2,936,800	24171	3,625,650	30396	1,529,700	120088	145,221,050
	246,000	22570	3,385,500	63226	4,741,950	126420	513,396,450
	9,453,600	70668	10,600,200	122861	9,224,395	523970	1,200,697,395
	3,115,800	13618	2,052,700	49636	3,724,200	133109	128,345,100
	267,600	42096	6,314,400	206449	10,483,675	272428	61,622,275
	3,383,400	55714	8,367,100	256105	14,207,875	405537	189,967,375
	2,844,000	39475	5,921,250	38900	2,967,500	142416	107,330,250
	3,367,200	13695	2,054,250	25151	1,886,327	87285	71,929,777
	1,288,800	26546	3,981,900	95613	7,170,975	173167	55,910,975
	74,400	19324	2,898,600	81002	6,075,150	168641	97,822,650
	7,574,400	99040	14,856,000	240666	18,099,950	571509	332,993,652
	260,800	39658	5,948,700	39784	2,983,800	154073	123,807,800
	1,532,000	12944	1,941,600	42106	3,157,950	90283	58,944,550
	111,200	30912	4,636,800	84632	6,346,650	171403	98,572,650
	1,904,000	83514	12,527,100	166522	12,488,400	415759	281,325,000
	390,150	5720	858,000	17141	1,285,575	86889	151,610,725
	721,650	14087	2,113,050	2727	204,625	90060	173,354,925
	3,270,800	5537	830,550	23150	1,736,250	63179	77,436,300
	2,810,100	1785	267,750	5975	448,125	66581	134,950,975
	1,478,150	4370	655,500	17043	1,278,225	77341	120,279,700
	8,770,850	31499	4,724,850	66036	4,952,800	384250	657,632,625

Stati Sardi.

BOSCHI E SELVE				PASCOLI		TOTALE GENERALE superficie coltiva	
CASTAGNE		ALTRE					
cie	valore.	superficie	valore.	superficie	valore.	superficie	valore.
i.	*lire.*	*ettari.*	*lire.*	*ettari.*	*lire.*	*ettari.*	*lire.*
5	11,631,150	24231	3,634,150	74266	3,603,800	206775	264,480,000
6	7,334,600	12936	1,943,400	5163	387,225	91967	162,997,525
5	29,378,550	9505	1'425,750	7346	550,950	159162	288,472,950
9	5,677,150	11382	1,707,300	11025	826,725	130130	247,373,675
1	54,041,450	58075	8,710,600	98798	7,368,700	588034	963,324,150
7	1,333,600	22314	3,347,100	11124	884,300	137510	248,950,200
8	54,400	11007	1,651,050	16699	1,252,425	123735	225,721,875
1	1,240,800	22702	3,405,300	40442	3,033,150	90660	68,578,650
4	7,051,200	12757	1,913,550	2440	183,000	96537	177,732,050
7	2,837,600	10087	1,513,057	26021	1,851,573	50500	52,648,932
7	12,517,600	78847	11,829,857	96726	7,204,450	498942	753,631,707
3	90,400	7022	842,500	4245	248,375	118652	247,663,075
5	6,348,000	6812	1,021,800	30551	2,291,325	85797	189,284,425
7	405,600	5517	827,550	4902	367,650	83069	169,136,300
5	6,844,000	19351	2,791,850	39698	2,907,350	287518	606,083,790
4	1,051,200	28204	4,230,600	177572	13,318,900	283904	160,900,700
5	132,000	1718	254,700	9790	734,700	44545	54,981,400
5	1,108,000	14611	2,191,650	12182	913,650	62458	93,285,300
4	2,291,200	44533	6,676,950	199544	14,967,250	390907	309,167,400
•	•	21761	3,264,150	8335	625,125	83695	117,339,275
5	4,000	41622	6,243,310	3083	231,223	80234	89,724,535
27	4,581,600	15304	2,295,600	8972	672,900	58430	71,134,100
93	7,594,400	3485	522,750	5652	423,900	71101	121,527,050
25	12,180,000	82172	12,325,810	26042	1,953,150	293460	399,724,960
39	12,911,200	24094	3,614,100	24605	1,845,375	75525	50,652,675
78	11,022,400	25838	3,878,700	4289	321,675	109044	146,094,775
84	4,307,200	13515	2,027,250	1419	106,425	64675	120,850,875
01	28,240,800	63437	9,520,050	30313	2,273,475	249244	317,598,225
38	147,201,300	686868	102,930,367	1343311	95,647,803	4671817	5,679,463,470

Stati Sardi.

DIVISIONI.	…	OLIVI.	CASTAGNE.	PRODOTTI ORTICOLI.	FORAGGI.	LEGNA.	PASCOLI.
	…i.	ettolitri.	ettolitri.	q. m	q. m.	m. c.	q. m.
TORINO		•	50710	53970	1522440	71781	994710
		•	36710	105245	72030	72513	423420
		•	30750	3955	485040	67710	290210
		•	118170	163170	2079510	212004	1708340
IVREA		•	51930	12425	362370	40854	566420
		•	4460	1750	339000	126288	562270
		•	56390	14175	701370	167142	1128690
CIAMBERI		•	35550	19005	552120	118425	651890
		•	42090	4620	732600	51085	283270
		•	16110	11550	740760	79638	425580
		•	930	13475	626880	57972	285870
		•	94680	48650	2652360	307120	1746610
ANNECY		•	3260	19810	760980	118974	719420
		•	19150	10500	390120	38832	254700
		•	1390	64750	751410	92736	428490
		•	23800	95060	1905510	250542	1402610
ALESSANDRIA		•	4590	5215	190560	16160	452020
		•	4890	13825	386580	42261	310000
		•	38480	13475	68520	16611	127970
		•	33060	61285	87180	5355	140000
		•	17390	18305	103380	13110	213760
		•	102010	112105	836220	93497	1243750

rma degli Stati Sardi.

LIA ELSI.	RISO.	OLIVI.	CASTAGNE.	PRODOTTI ORTICOLI.	FORAGGI.	LEGNA.	PASCOLI.
m.	ettolitri.	ettolitri.	ettolitri.	q. m	q. m.	m. c.	q. m.
448	.	.	99101	6294	865194	72693	252171
920	.	.	86760	6965	391740	38868	275660
724	.	.	345630	34265	750780	28515	460730
212	.	.	66790	16135	878190	35146	62914
3504	.	.	598281	63659	2885904	175222	1051475
7764	136400	.	16670	99925	450780	66942	300000
5040	213390	.	680	20380	458430	33021	100000
.	.	.	11510	2855	147000	68106	111690
2080	.	.	88140	7550	197220	38271	238160
9600	.	.	35470	1540	213480	30261	150200
4484	349790	.	152470	132250	1466910	236601	900050
0508	259730	.	1130	12495	515460	21066	50000
9000	20530	.	79350	10115	386520	29436	313830
8334	7630	.	5070	6125	282810	16551	440000
8842	287890	.	85550	26735	1184790	67053	803830
1446	.	480100	13140	59220	1049280	74612	365410
.	.	464000	1650	105000	78180	5154	86020
.	.	224000	13850	17885	25470	43833	78590
1446	.	1168100	28640	182105	1152930	123599	530020
6400	.	128000	.	31500	616260	65283	271270
4988	.	160000	50	15750	72770	124866	239150
.	.	156000	57270	9555	20490	45912	119850
1080	.	.	94930	142905	157140	10455	106820
22468	.	444000	152250	1999610	873660	246516	737090
4200	.	64000	161390	3500	108000	72282	143230
44980	.	.	137780	10095	162750	77574	18254
4000	.	96000	53840	378945	344820	40545	125350
53180	.	160000	353010	392540	528370	190401	286834
19495	637680	1772100	1765251	1430059	16264534	2069697	11451299

Stati Sardi.

…ISO. — …re.	OLIVI. — lire.	CASTAGNE. — lire.	PRODOTTI ORTICOLI — lire.	FORAGGI. — lire.	LEGNA. — lire.	PASCOLI. — lire.
•	•	380325	1079400	6089760	213343	994710
•	•	283325	2104900	288120	217539	423420
•	•	230625	79100	1940160	205130	290210
•	•	886275	3263400	8518040	636012	1708340
•	•	389475	248100	1449480	122562	566420
•	•	33450	35000	1356000	378864	562270
•	•	422925	283100	2805480	501426	1128690
•	•	2666250	380100	2208480	353276	651890
•	•	315675	92400	2930400	153255	283270
•	•	120825	231000	2962040	238914	425380
•	•	6975	269500	2507520	173916	385870
•	•	3109725	973000	10609440	920361	1746610
•	•	28950	396200	3043920	356922	719420
•	•	143625	210000	1560480	116496	254700
•	•	10425	1295000	3005640	278208	428490
•	•	183000	1901200	7610040	751626	1402610
•	•	34425	104300	762240	48480	452020
•	•	63675	276500	1546320	126783	310000
•	•	288600	269500	274080	49833	127970
•	•	247950	1225700	348720	16065	140000
•	•	130425	366100	403520	39330	213760
•	•	765075	2242100	3334880	280491	843750

degli Stati Sardi.

RISO.	OLIVI.	CASTAGNE.	PRODOTTI ORTICOLI.	FORAGGI.	LEGNA.	PASCOLI.
lire.	lire.	lire.	lire.	lire.	lire.	lire.
.	.	766667	692559	5955088	218079	280190
.	.	650700	159500	1566960	166604	275060
.	.	2592225	685500	5005120	85545	460750
.	.	500925	522700	5512760	105458	62914
.	.	4510517	1859659	12015928	525666	1088894
2728000	.	1250250	1998500	1805120	200826	500000
4267800	.	5100	411600	1855720	99065	100000
.	.	86525	56700	588000	204518	111690
.	.	661050	147000	788880	114815	258160
.	.	266025	50800	855920	90785	150200
6995800	.	2268750	2644600	5867640	709805	900050
5194600	.	8475	249900	2061840	65198	50000
412600	.	595125	202500	1546080	61508	515850
152600	.	58025	122500	1151240	49655	440000
5758800	.	641625	574700	4759160	174159	805850
.	7200000	985500	1184400	2197120	225856	565410
.	6960000	125750	2100000	512720	15462	86020
.	5560000	1058750	557700	101880	151499	78599
.	17520000	2248000	3742100	5611720	570797	550020
.	1920000	.	650000	2465040	195849	276270
.	2400000	575	515000	519080	574598	259150
.	2540000	429525	191100	81960	157756	119850
.	.	711975	2858100	628560	51565	106820
.	6660000	1141875	5994200	5494640	759548	1704090
.	960000	2210425	70000	45200	216846	145250
.	.	1055550	201900	651000	252722	18254
.	1440000	405800	7578900	1579280	121655	125550
.	2400000	5647575	7850800	2075480	671205	287854
12754600	26580000	19825502	29408859	64480448	6281092	12146718

...i Stati Sardi.

DIVISIONI	...UZIONE PREDIALE			RAPPORTO per 100 della prediale al pro lotto netto	
	...ciale.	comunale.	TOTALE.	regia.	TOTALE.
TORINO	...60. 06	418,347. 74	2,390,163. 76	10. 94	16. 86
	...02. 30	245,993. 06	852,087. 06	9. 23	16. 51
	...57. 64	45,712. 62	288,981. 14	8. 10	12. 22
	...00 .	710,053. 42	3,531,231. 96		
IVREA	...18. 84	144,556. 77	647,112. 30	6. 99	13. 92
	...81. 16	44,509. 83	221,696. 27	7. 41	14. 35
	...00 .	189,066. 60	868,808. 57		
CIAMBERI	...36. 11	253,679. 30	593,289. 70	4. 35	12. 15
	...20. 65	49,383. 89	199,069. 61	3. 53	7. 51
	...95. 47	53,892. 24	260,042. 30	4. 17	8. 43
	...47. 77	11,260. 65	195,937. 42	5. 38	9. 12
	...00 .	368,216. 08	1,248,339. 05		
ANNECY	...41. 44	177,583. 11	517,274. 85	4. 02	10. 46
	...25. 91	75,318. 45	201,942. 96	3. 53	9. 62
	...32. 65	102,285. 64	433,019. 49	4. 88	10. 93
	...00 .	355,187. 20	1,152,237. 30		
ALESSANDRIA	...93. 32	231,426. 74	775,401. 44	9. 48	18. 13
	...10. 11	190,731. 83	832,017. 62	7. 73	13. 25
	...47. 14	35,680. 22	87,851. 84	1. 76	3. 91
	...28. 77	134,922. 76	412,688. 51	3. 32	6. 61
	...20. 66	245,550. 47	847,052. 05	8. 06	15. 43
	...00 .	838,312. 02	2,975,011. 44		
CUNEO	...90. 64	181,306. 56	1,027,339. 65	8. 53	13. 89
	...14. 39	179,152. 58	726,943. 64	6. 37	11. 33
	...20. 69	246,520. 78	898,518. 33	5. 23	9. 66
	...74. 28	240,618. 53	1,155,001. 22	9. 24	15. 79
	...00 .	847,598. 45	3,767,802. 84		

ALLEGATO N.° 36 (*).

STATO

dei dritti d'Inscrizione ipotecaria riscossi negli Uffizi dei Conservatori delle Ipoteche in terraferma dal 1837 a tutto il 1852, coll'indicazione della media formata sui sedici anni.

UFFIZI.	AMMONTARE dei dritti dal 1837 a tutto il 1852.	AMMONTARE della media.	UFFIZI.	AMMONTARE dei dritti dal 1837 a tutto il 1852.	AMMONTARE della media annua.
ACQUI	63485. 09	3967. 81	Somme di riporto	1434720. 14	89669. 91
ALBA	64399. 35	4024. 95	NOVI	33828. 27	2114. 26
ALBERTVILLE	28916. 51	1807. 28	NOVARA	106368. 33	6648. 01
ALESSANDRIA	100659. 46	6291. 21	ONEGLIA	37988. 64	2374. 29
ANNECY	89632. 66	5602. 04	PALLANZA	22996. 84	1437. 30
AOSTA	30400. 02	1900 »	PINEROLO	80280. 66	5017. 54
ASTI	109289. 75	6830. 60	SALUZZO	114604. 40	7162. 77
BIELLA	39346. 12	2459. 13	SAVONA	34539. 78	2158. 73
BOBBIO	5069. 32	316 83	S. JULLIEN	52205. 54	3262. 84
BONNEVILLE	55718. 39	3482. 39	S JEAN DE MAURIENNE	33328. 75	2083. 04
CASALE	19856. 67	1241. 04	SAN REMO	31924. 12	1995 25
CHIAVARI	51622. 86	3226. 42	SUSA	24360. 85	1522. 55
CIAMBERÌ	114117. 11	7132. 31	SARZANA	30925. 68	1932. 85
CUNEO	103908. 07	6494. 25	THONON	38831. 02	2426. 93
DOMODOSSOLA	13603. 23	850. 20	TORINO	434953. 83	27183. 36
FINALE	27398. 03	1712. 37	TORTONA	40947. 11	2559. 19
GENOVA	242606. 72	15162. 92	VERCELLI	96595. 31	6037. 20
IVREA	73307 04	4581. 69	VARALLO	10482 »	655. 12
MOUTIERS	23740. 13	1483. 75	VIGEVANO	97203 »	6075. 18
MONDOVÌ	86194. 81	5387. 17	VOGHERA	46223. 79	2888. 98
NIZZA	91448 80	5715. 55			
A riportarsi	1434720. 14	89669. 91	Totale	2803288. 06	175205. 30

(*) Avvertiamo il lettore essersi fatto precedere l'allegato n.° 36 al 34 per regioni tipografiche di compaginabione.

ALLEGATO N.° 34.

STATO *dimostrativo delle Contribuzioni che pi*

oltre l'imposta Prediale

DIREZIONI DEMANIALI.	INSINUAZIONE E TABELLIONE		CARTA BOLLATA		IPOT
	1849.	1850.	1849.	1850.	1849.
ALESSANDRIA..	453,022. 48	657,356. 91	155,023. 55	221,755. 47	23,195. 77
ANNECY......	282,547. 80	382,059. 65	141,915. 96	182,884. 22	20,488. 25
CIAMBERI.....	331,461. 45	427,699. 60	179,117. 89	222,930. 15	20,790. 75
CUNEO.......	535,486. 07	739,880. 45	218,046. 91	290,984. 75	24,888. 67
GENOVA......	479,237. 70	677,454. 21	245,809. 15	400,186. 42	43,534. 14
IVREA.......	195,742. 59	234,677. 14	105,979. 78	132,509. 25	7,924. 27
NIZZA.......	235,851. 07	317,740. 25	106,271. 36	155,076. 62	15,855. 86
NOVARA......	300,143. 25	475,135. 49	119,623. 29	188,886. 60	14,263. 28
SAVONA......	171,118. 45	255,013. 83	75,818. 09	104,191. 70	9,450. 37
TORINO......	890,094. 33	1,507,857. 84	477,906. 52	732,997. 89	39,842. 06
VERCELLI....	327,615. 65	525,912. 67	149,585. 92	200,411. 10	15,318. 16
TOTALE....	4,200,320. 84	6,180,788. 02	1,975,098. 42	2,830,814. 17	235,549. 58

pecialmente gravano la proprietà fondiaria ,
: *quella sui* fabbricati.

..IE	EMOLUMENTI		DRITTI GIUDIZIARII		DRITTI di SUCCESSIONE	TASSA sui CORPI MORALI
1850.	1849.	1850.	1849.	1850.	1852.	1852.
29,622. 31	50,400. 89	52,499. 82	46,943. 51	55,656. 23	172,607. 59	74,317. 52
24,237. 43	85,887. 44	80,755. 20	43,831. 85	48,200. 73	117,114. 27	15,940. 65
21,377. 85	86,508. 72	84,114. 44	60,934. 91	57,164. 58	123,160. 37	21,847. 87
31,812. 89	94,864 37	92,804. 69	68,842. 91	72,347. 40	252,729. 69	128,475. 82
53,728, 98	104,958. 65	115,005. 88	62,040. 40	70,334. 93	279,571. 68	66,225. 53
9,134. 94	43,279. 54	43,344. 48	25,581. 25	27,179. 90	70,969. 16	37,971. 07
20,141. 74	55,661. 57	62,814. 65	33,429. 97	39.139. 74	138,480. 44	27,615. 06
25,241. 59	33,855. 89	33,033. 21	35,617. 01	40,099. 64	223,379. 90	121,445. 37
11,967. 24	24,643. 57	27,876. 03	20,794. 49	22,510. 05	79,091. 50	28,112. 19
56,291. 65	346,394. 12	330,140. 18	171,933. 90	173,226. 70	612,978. 46	152,221. 71
24,769. 93	79,421. 14	79,010. 38	62,216. 77	64,622. 39	143,003. 08	117,697. 15
308,926. 54	1,005,875. 90	1,001,398. 96	632,166. 97	670,482. 29	2,213,086. 14	791,869. 94

APPENDICE.

Mentre si stava ultimando la stampa di questa memoria, avvenne un fatto di cui riputiamo dover far parola, come di quello che è intieramente nuovo nella storia del credito fondario, e può agevolare lo stabilimento di società mutue dette comunemente società di mutuatarii.

Esso è l'intervento di un capitalista nelle operazioni di due società di credito fondiario francesi, intervento mercè il quale tale capitalista somministra a queste società un ingente capitale al 4 per % mediante il rilascio, fino alla concorrenza di detto capitale, di obbligazioni fondiarie da emettersi dalle medesime in conformità dei loro statuti.

Ecco quanto ne scrive il *Journal des chemins de fer* del 20 corrente agosto, da cui lo desumiamo:

« Il decreto che ordinò il credito fondiario prevedeva lo stabilimento di una società speciale per ogni
» circoscrizione di Corte d'appello; ma la difficoltà di
» costituire in breve tempo un così gran numero di
» società, l'inconveniente di veder emettere lettere di

» pegno od obbligazioni fondiarie che vogliansi dire, di
» diversa forma ad interesse differente, il timore di ve-
» der discutere il valore stesso delle lettere di pegno
» emesse da tale o tale altra società, determinarono la
» riunione in una sola società del maggior numero di
» quelle che si erano costituite, o che stavano per co-
» stituirsi. Per ottenere questo risultato si fece osservare
» che una grande società godendo di un gran credito,
» emettendo titoli uniformi, giungerebbe più facilmente
» a diffondere fra tutte le classi le lettere di pegno od
» obbligazioni fondiarie ad un interesse minore che non
» potrebbero ottenerlo società isolate e senza credito
» bastevole. Queste considerazioni determinarono la fu-
» sione del maggior numero delle società con quella
» di Parigi, che assunse quindi il titolo di *Credito fon-*
» *diario di Francia.*

» Due sole società non furono assorbite da questo
» concentramento, e furono quella di Marsiglia, e l'altra
» di Nevers, le quali furono autorizzate a rimanere in-
» dipendenti ed a funzionare caduna in tre diparti-
» menti.

» Il Governo operando così, agevolò lo sperimento
» dei diversi sistemi, e si assicurò del controllo che
» doveva rischiararlo sopra i mezzi che sarebbero più
» efficaci per estendere e sviluppare questo nuovo si-
» stema di credito applicato alla proprietà immobiliare.

» La società del Credito fondiario di Francia ha già
» emesse duecento mila obbligazioni fondiarie di mille

» franchi caduna, rappresentate provvisoriamente da
» 200,000 certificati, sopra i quali fu effettuato un pri-
» mo versamento di 200 franchi. Queste obbligazioni fon-
» diarie o lettere di pegno fruttano un interesse di 3
» per °/₀ o 35 franchi all'anno, e di un premio di circa
» 45 centesimi per cento; esse sono inoltre rimborsabili
» a franchi 1200 in cinquant' anni. — Questo sistema,
» ingegnosissimo d'altronde, ha inconvenienti tanto per
» il detentore delle lettere di pegno, quanto per il mu-
» tuatario: — per il detentore, perchè riduce l'ammon-
» tare dei premii nel primo periodo, affine di serbare
» loro la stessa importanza fissa quando l' ammontare
» del prestito sarà considerevolmente ridotto per il fatto
» delle annue sdebitazioni. Quanto ai mutuatarii, l'in-
» conveniente è più grave, perchè questo sistema ha
» reso pressochè impossibile le restituzioni anticipate,
» e pressochè obbligatoria la liberazione dei mutui ipo-
» tecarii in lettere di pegno, di cui il corso od il va-
» lore venale può elevarsi fino a 1200 franchi, ed esporre
» così il mutuatario che vuole liberarsi, a pagare un
» premio di 20 per °/₀ al di sopra dell'ammontare del
» suo debito.

» Le società di credito fondiario di Marsiglia e di
» Nevers hanno non solo sfuggito questo doppio incon-
» veniente, ma inoltre esse hanno creato titoli di una
» importanza minima, i quali sono così alla portata delle
» più piccole borse.

» Con un contratto fatto con i sigg. J. Mirès e com-

» pagnia, le società di Marsiglia e di Nevers hanno
» fatto un mutuo di 24 milioni pagabili per quarto
» d'anno in anno, e si sono impegnate a rilasciare in
» contraccambio 480,000 lettere di pegno od obbliga-
» zioni fondiarie di 100 franchi, parimenti pagabili per
» quarto d'anno in anno.

» Queste lettere di pegno od obbligazioni fondiarie
» fruttano un interesse di 3,65 per cento, e di lotti
» o premii rappresentanti 75 centesimi, per un am-
» montare annuo di 300,000 franchi fin dal primo anno.
» Sebbene il versamento non sia che di 25 franchi per
» obbligazione (1), ciò che non rappresenta, per le
» 480,000 obbligazioni che una somma di 12 milioni,
» i lotti o premii salgono a 360,000 franchi, come se
» il capitale di 48 milioni fosse intieramente versato.

» Ecco d'altronde la combinazione finanziaria indicata
» anno per anno.

» I portatori dei titoli delle società di credito fon-
» diario di Marsiglia e di Nevers per una obbligazione
» almeno di ciascuna società hanno diritto:

» Per il *primo anno* e per il versamento effettuato:

» 1.° Ad un interesse di 3 $^{2}/_{3}$ per $^{0}/_{0}$, o 3,65
» per $^{0}/_{0}$;

» 2.° A quattro estrazioni nell'anno di lotti o premii

---

(1) È da avvertirsi però che i sig. Mirès e C.ᵃ nell'emettere le loro promesse di obbligazioni fondiarie le emettono a franchi 110 caduna, ed esigono quindi che il primo versamento sia di 35 franchi e non di soli 25.

» di un ammontare di 360,000 franchi ripartiti per tri-
» mestre nel modo seguente:

» Primo numero uscente . . . . . fr. 50,000

» I quattro numeri seguenti, 5000 franchi
» caduno complessivamente . . . . . » 20,000

» I venti numeri seguenti, caduno franchi
» 1,000 . . . . » 20,000

» Totale dei venticinque lotti o premii per
» trimestre . . . . fr. 90,000

» *Secondo anno* (1855), con un secondo versamento
» di *venticinque franchi:*

» 1.° Ad un interesse di 3 $^1/_5$ per 100:

» 2.° A lotti e premii per l'ammontare di 360,000
» franchi ripartiti come sopra.

» *Terzo anno* (1856) con un terzo versamento di
» franchi *venticinque:*

» 1.° Ad un interesse 3 $^2/_5$ per $^0/_0$;

» 2.° A lotti e premii per l'ammontare di fr. 360,000
» ripartiti come sopra.

» *Quarto anno* (1857) contro il quarto ed ultimo
» versamento di franchi *venticinque*, sarà rilasciata la
» lettera di pegno od obbligazione fondiaria di fr. 100.

» Dopo questo ed ultimo pagamento sarà annualmente
» attribuito:

» 1.° Un interesse di 3. 65 per $^0/_0$ o un centesimo
» al giorno.

» 2.° Dei lotti o premii trimestrali rappresentanti
» come qui sopra 75 centesimi per ogni titolo chiamato

» a partecipare alle estrazioni, senza che per niun pre-
» testo le probabilità (*chances*) dell'estrazione possano
» essere minori di questa proporzione.

» L'interesse delle somme versate sarà computato
» dal 1° gennaio 1854.

» La prima estrazione avrà luogo in gennaio 1854.

» Le lettere di pegno saranno inoltre rimborsate con
» estrazioni di sdebitazione successive e per vie di sor-
» teggio, a partire dall'anno che seguirà la liberazione
» dei titoli.

» In riassunto ecco i vantaggi delle obbligazioni di
» credito fondiario di Marsiglia e di Nevers:

» L'interesse è di	fr.	3,65
» Il premio d'estrazione	»	0,75
Totale	»	4,40

» L'obbligazione fondiaria della società del credito
» fondiario di Francia non dovendo fruttare che 3,60,
» la differenza in favore delle obbligazioni di Marsiglia
» e di Nevers è di 0,80

» I quali capitalizzati al 4 per cento rappresentano
» un maggior valore di franchi 20.

» Mercè tale combinazione di un'estrema semplicità
» le società di Marsiglia e di Nevers potranno non solo
» mantenere ma accrescere i lotti e premii di cui sopra,
» per mezzo dello sconto delle obbligazioni che fossero
» rimborsate, ed inoltre per la facoltà che esse si sono
» riserbata di far concorrere le nuove obbligazioni alle
» estrazioni dei lotti o premii mediante un contingente

» di 75 centesimi per ciascun numero che sarà chia-
» mato a partecipare a queste estrazioni.

« Le società di Marsiglia e di Nevers servendo gli
» interessi dei detentori delle loro obbligazioni fondiarie,
» hanno nello stesso mentre provvisto a quelli dei mu-
» tuatarii dando loro la facoltà di liberarsi con paga-
» menti anticipati totali o parziali. Così si trova risolto
» il problema importante che aveva posto avanti il de-
» creto organico del credito fondiario; così sarà rea-
» lizzato il concetto profondo dell'Imperatore.

» La lettera di pegno od obbligazione fondiaria di
» 100 franchi prenderà nella circolazione un posto che
» gli spiriti serii e pratici hanno segnalato da lungo
» tempo: sarà *il biglietto di banca a rendita.*

» L'obbligazione fondiaria si collocherà tanto più fa-
» cilmente che indipendentemente dell'interesse di un
» centesimo al giorno che frutta, essa offre, come ga-
» ranzia, una sicurezza maggiore di qualunque altro va-
» lore, poichè è la rappresentanza del mutuo ipotecario
» di primo ordine, poggiando sopra una proprietà
» doppia del prestito, poichè le società non possono
» imprestare che 50 per % del valore degli stabili.
» Finalmente la garanzia è completata dal capitale
» stesso della società, il quale serve non solo ad assi-
» curare il rimborso del capitale rappresentato dall'ob-
» bligazione fondiaria, ma sì pure a guarentire il pa-
» gamento degl'interessi e dei premii ».

Dal canto nostro noi ci asterremo da ogni conside-

razione sopra questo sistema di cui la stampa francese si occupa in questo momento, unico nostro intendimento essendo quello di segnalare un fatto, il quale ci sembra di non lieve importanza per l'avvenire delle società di credito fondiario, ed il quale perciò doveva essere riferito in questa memoria se non altro per chiamare sopra di esso l'attenzione della nostra stampa.

INDICE

DELLE MATERIE.

PROEMIO.

PARTE PRIMA.

CAPITOLO PRIMO.

Dell'ordinamento del credito fondiario in Germania.

CAPITOLO SECONDO.

Credito fondiario in altri Stati d'Europa.

CAPITOLO TERZO.

Dei mezzi proposti per l'ordinamento del credito fondiario.

CAPITOLO QUARTO.

Della necessità di riordinare il credito fondiario negli Stati Sardi.

CAPITOLO QUINTO

Delle principali obbiezioni che si muovono contro lo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario.

CAPITOLO SESTO.

Condizioni necessarie per lo stabilimento d'instituzioni di credito fondiario negli Stati Sardi.

PARTE SECONDA.

DOCUMENTI.

SEZIONE PRIMA.

Documenti relativi alle instituzioni di credito fondiario in Germania.

SEZIONE SECONDA

Atti legislativi e governativi sull'ordinamento del credito fondiario in Francia, nel Belgio e nell' Olanda.

SEZIONE TERZA.

Statuti delle Società di credito fondiario esistenti in Francia, e progetti di statuti.

SEZIONE QUARTA.

Documenti relativi agli Stati Sardi.

ERRATA-CORRIGE.

		Errata		Corrige
PROEMIO	— Pag.	V, lin. 2.ª esponendo negli esperimenti	*leggi*,	esponendone gli esperimenti.
»	— id.	1.° alinea Deymi,	»	Deym.
»	— id.	XIII, linea penultima, riordinare	»	ridonare.
»	— id.	XXIV, linea 5.ª dell'ultimo alinea, quelle	»	quello.

PARTE PRIMA.

		Errata		Corrige
CAPITOLO I	—	Pag. 26, linea 2.ª del 2.° alinea, dello	*leggi*	dallo.
»	—	id. 42, linea 1.ª, cascuno	»	ciascuno.
»	—	id. 54, lin. 3.ª, 3.° alinea, estinguibile	»	estinguibili.
»	—	id. linea penult. dell'ult. alinea, in fiore	»	attuate.
CAPITOLO II	—	Pag. 67, nella nota, vol. IV,	»	vol. in 4.°
»	—	id. 88, linea 15.ª, Quételet et Heuschling	»	Quételet e Heuschling.
»	—	id. 94, il titolo Olanda *che trovasi a fianco alla linea* 18	»	*leggilo in capo alla pagina.*
CAPITOLO III	—	pag. 102, linea 7.ª, certificatore	»	conservatore.
»	—	id. 105, linea 2.ª del 2.° alinea, forma	»	riforma.
»	—	id. 111, linea 1.ª della nota, Hibert	»	Hébert.
CAPITOLO IV	—	id. 183, linea 2.ª, ricorre	»	ricorra.
»	—	id. 190, linea 4.ª della nota, Frère-Ooban	»	Frère-Orban.
»	—	id. 208, ultimo alinea, che ne otteniamo *quando un ragguaglio coll' asse*	»	che ne otteniamo *fatto un ragguaglio coll'asse.*
»	—	id. 209, linea 2.ª, alinea 4.°, posano	»	pesano.
»	—	id. 210, alinea 4.°, le tabelle,	»	la tabella.
»	—	id. 211, linea 6.ª, alinea 3.°, per ora	»	prese.
CAPITOLO V	—	id. 245, linea ultima della nota, superficie di 968387 ettari	»	superficie di 5,121,511 ettari
»	—	id. 270, lin. penul., alinea 1.°, in Europa	»	in altre parti d'Europa.
»	—	id. 274, linea 1.ª, alinea 1.°, che il saggio	»	che se il saggio.
CAPITOLO VI	—	id. 277, linea ultima, alinea 1.°, destinate	»	destinata.
»	—	id. 285, linea 1.ª, alinea ultimo, noi	»	non.
»	—	id. 303, linea 3.ª, alinea 2.°, contra	»	contro.
»	—	id. — linea 5.ª, alinea 3.°, costringe ora	»	costrinse.
»	—	id. 356, lin. ult., alin. 1.°, quarantacinque	»	quarantadue.
»	—	id. 357, linea ultima, alinea 1.°, i	»	il
»	—	id. 377, linea 2.ª, alinea 3.°, convenire per annualità	»	convenire annualità.
CONCLUSIONE	—	id. 411, linea terz'ultima, Dinastia,	»	Dinastia di Savoia.

PARTE SECONDA.

		Errata		Corrige
SEZIONE PRIMA.	—	pag. 421, alinea 2.°, art. 8.°, e dai profitti	»	ed ai profitti
»	—	id. 441, lin. ult., eccedere il 4 per cento	»	eccedere il quarto per cento.
»	—	id. 462, nella intitolazione, Allegato n.° 6,	»	Allegato n.° 5.
SEZIONE SECONDA	—	id. 508, linea penultima, mutuante,	»	mutuatario.
»	—	id. 509, linea 11.ª, I casi in cui ec.	»	9 ° I casi in cui ec.
»	—	id. 519, ultima parola, producente,	»	fruttante.
»	—	id. 534, ult. linea, art. 14, diritto fissato	»	diritto fisso.
»	—	id. 579, l. 2ª, alin. ult., art. 38: 28, 28, 30	»	28, 29, 30.

Sezione terza.	— id. 591, linea 1.ª, senza tutti i premii, *leggi*	senza lotti o premii.
»	— id. 605, terz'ultima, statutt »	statuti.
»	— id. 607, linea 1.ª, art. 66, soceità »	società.
»	— id. 607, art. 67, art. 68, pag. 608 art. 70, pag. 609, art. 75, art. 76, pag. 610, art. 76, 79 e 80 »	mutuatario o mutuatarii, *invece* di mutuante o mutuanti.
»	— id. 629, art. 4, a partire dai presenti statuti, »	a partire dalla data dei presenti statuti.
»	— id. 634, linea 1.ª, In caso di *assenza dell'uno* esso designa ec. »	In caso di *assenza dell'uno e dell'altro*, esso designa ec.
»	— id. 652, art. 102, I prodotti, deduzione fatta *dalle spese* d'amminstrazione. »	I prodotti, deduzione fatta *delle spese* d'amministrazione ec.
»	— id. 655, art. 107, allo spirare della società ec. »	allo spirare del termine fissato per la durata della società ec.
»	— id. — linea penultima del terzo paragrafo, da *intervenire* in esecuzione dell'art. 49. »	da *farsi* in esecuzione dell'art. 49 ec.
»	— id. 657, art. 110, id., »	id.
»	— id. 661, art. 18, nei giornali indicati *sotto* all'art. 15, »	nei giornali indicati *sopra* all'art. 15.
»	— id. 662, art. 19, deduzione fatta *dalle* spese ec. »	deduzione fatta *delle* spese.
»	— id. 663, art. 25, § 3.°, in ragione del loro valore *indipendente e* dal loro adattamento industriale. »	in ragione del loro valore *indipendentemente* dal loro adattamento industriale.
»	— id. — art. 26, mutuante, »	mutuatario.
»	— id. 668, § ult. dell'art. 37, mutuante »	mutuatario.
»	— id. 678, linea 17, desistazioni d'ipoteca »	*astensione* da ipoteche.
»	— id. 681, linea 5, le *desistazioni* d'ipoteca »	*l'astensione* d'ipoteche.
»	— id. 687, linea 1.ª dell'art. 102, deduzione » fatta *dalle* spese in *prima* luogo »	deduzione fatta *delle* spese in *primo* luogo.
»	— 692, lin. 7.ª, la può riprodurre in *giustizia* »	eggi la può riprodurre in *giudizio*.
»	— id. 709, Le presenza »	La presenza.
»	— id. 712, ultima linea, il segratario »	il segretario.
»	— id. 713, linea 8.ª, ed ai censori »	e dai censori.
»	— id. 714, linea 12, delle medesime firme »	delle firme dei medesimi.
»	— id. 717, linea 1.ª, alle disposiziont »	alle disposizioni
»	— id. 721, Nota n.° 1, Banca di Parigi, »	Credito fondiario di Parigi.
»	— id. 734, 1.° alin. dell'art. 55, sulle matrice »	sulla matrice.
»	— id. 741, linea 1.ª, le desistazioni da ipoteca »	l'astensione da ipoteca.
»	— id. 748, linea 9, ai mutuanti »	ai mutuatarii.
»	— id. 809, linea 16, pressochè impossibile »	pressochè impossibili.
»	— id. 813, linea 16, indipendentemente dell'interesse »	indipendentemente dall'interesse.